

Ответственность

Компенсация за халтуру

Потребители смогут требовать денежное возмещение морального вреда от поставщиков некачественных коммунальных услуг

В наше время, к сожалению, в сфере жилищно-коммунального хозяйства нередко возникают ситуации, когда жильцы недовольны тем, как обслуживает их дом управляющая компания.

Каждый месяц отдавая немалые суммы за коммунальные услуги, люди хотят, чтобы эти самые услуги были качественными, бесперебойными, выполняемые текущий или капитальный ремонт ощутимо улучшали состояние подъездов, коммуникаций, дворы были благоустроенными и тому подобное. Увы, далеко не все коммунальные структуры понимают степень ответственности перед собственниками помещений, часто выполняя свои обязанности откровенно спустя рукава.

Вопросы судебных споров, касающихся сферы ЖКХ, на днях рассматривались в Верховном суде России. Итогом стал проект, по которому законодателям предлагается внести уточнение в соответствующую документацию: в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, потребитель вправе потребовать от поставщика денежную компенсацию за моральный вред.

По действующему правилу при допущении поставщиком коммунальных услуг нарушений происходит перерасчёт оплаты за услуги ЖКХ. По Жилищному кодексу предполагается ещё и уплата виновным штрафа в пользу потребителя.

К таким мерам защиты, как требования возмещения убытков, уплаты неустойки, денежной компенсации морального вреда и штрафа, жильцы могут прибегнуть, например, если исполнитель своевременно не приступил к работе или если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении потребителя не отвечают требованиям, установленным законодательством России.

Верховный суд РФ также предлагает разъяснить, каким образом жильцы могут подтвердить нарушение качества предоставления тех или иных услуг управляющей организацией. К примеру, при разрешении споров о перерасчёте сумм коммунальных платежей можно подтвердить свои доводы не только составленным поставщиком коммунальных услуг актом нарушения



Из архива «ММ», Дмитрий Рухманов

качества, но и любыми другими средствами, предусмотренными Гражданским процессуальным кодексом, как то: показаниями свидетелей, аудио- и видеозаписями, заключением эксперта. Такая позиция судей оправдана тем, что каких-либо исключений для данной категории споров в отношении средств доказывания федеральным законом не установлено. Отсутствие вины, в том числе в нарушениях при оказании коммунальных услуг, по Гражданскому кодексу доказывается исполнителем коммунальных услуг.

Проект в целом одобрен пред-

ставителями судейского и научного сообщества, в том числе потому, что общее количество рассматриваемых судами гражданских дел о взыскании платы за жилое помещение и коммунальные услуги неуклонно растёт. По приведённой Верховным судом статистике, в 2010 году было рассмотрено 1,8 миллиона дел, а в 2016 году – уже более четырёх миллионов, что составило почти 25 процентов от общего числа рассмотренных гражданских дел. Однако в связи с некоторыми замечаниями редакционного характера проект отправлен на доработку.

Перспектива

По поручению президента

По итогам прямой линии президент страны утвердил перечень поручений, часть которых касается сферы ЖКХ.

В частности, коммунальщикам придётся обратить внимание на обеспечение безопасности проживания. Владимир Путин поручил кабинету министров оценить возможность дальнейшего использования жилых домов и объектов капитального строительства, которые были построены в охранных зонах магистральных трубопроводов. При этом правительству предстоит подсчитать число граждан, проживающих в таких домах, в том числе и тех, кто имеет судебные решения о сносе. Также до середины сентября поручено представить предложения по обеспечению своевременной ликвидации полигонов твёрдых коммунальных отходов и усилению ответственности организаций, эксплуатирующих свалки. А до первого ноября – утвердить меры по предоставлению нового жилья для граждан, проживающих в непригодных для этого строениях, созданных в период промышленного освоения районов Восточной Сибири и Дальнего Востока.

Капитальный ремонт

Свой карман прозрачней

Специальный счет выгодно открывать многоэтажным домам площадью свыше полутора тысяч квадратных метров.

Около тридцати процентов домов Челябинской области можно назвать домами большой площади. По данным регионального оператора региона, уже девять процентов домов открыли спецсчета. Специальный счёт – оптимальный способ накопления средств на проведение капремонта. Решение перевести средства дома на такой способ накопления принимается общим собранием жильцов в очной или заочной форме. Нужно выбрать владельца счёта, им может быть как региональный оператор, так и управляющая компания или ТСЖ.

– Есть два фактора, тормозящих принятие решения об открытии спецсчёта, – считает генеральный директор регионального оператора капремонта Вадим Борисов. – Первый – психологический, когда людям сложно доверить свои средства кому-то, хотя стоит отметить, что владелец исключительно распоряжается денежными средствами, передавая документы от собственников банку на оплату. Поэтому опасаться в этом плане за свои деньги не стоит. Второй фактор – финансовый. Как правило, работу по ведению специального счёта берут на себя управляющие компании, и нормальной практикой является то, что за это они дополнительно начисляют определённый процент.

В регионе проведена работа по получению банковских продуктов, которые позволяют устранить экономические препятствия открытию спецсчёта. К примеру, один из банков компенсирует владельцам полтора процента от суммы поступлений при совокупном остатке более трёхсот тысяч рублей. Другая банковская структура открывает и обслуживает специальные счета бесплатно.

Напомним, что средства, перечисленные жильцами на спецсчёт, могут быть использованы исключительно на проведение капитального ремонта общего имущества своего дома.

Обязательства

Чужие долги никому не нужны

В России хотят запретить сделки с жильём с задолженностью по квартплате

Идея вернуться к обсуждению законодательного запрета на продажу квартир, обременённых долгами за коммунальные услуги, прозвучала на парламентских слушаниях в Госдуме. Этот вариант рассматривают как эффективную меру по укреплению платёжной дисциплины в сфере коммунальных услуг.

Закон, ужесточающий санкции за неплатежи в коммунальной отрасли, был принят осенью 2015 года. Пени и штрафы за просрочку заметно выросли. Закон расширил возможности для введения ограничений потребления ресурсов для должников и усилил ответ-

ственность за самовольное подключение к системам инженерно-технической инфраструктуры. Предполагалось, что эти меры остановят рост долгов за коммунальные ресурсы. Но этого не произошло.

Ресурсоснабжающие организации предлагают целый комплекс мер для снижения объёмов неплатежей. Одна из них как раз касается ограничения неплательщиков в возможности продавать жильё. Эксперты к подобной инициативе относятся скептически: запретить собственнику продавать квартиру, даже если речь идёт о коммунальных долгах, технически невозможно – это противоречит и Гражданскому кодексу, и Конституции РФ. Управляющая компания может обратиться в суд за

взысканием задолженности, но аресты по таким делам, как правило, судебными органами не накладываются – только запрет выезда за границу. Специалисты сферы недвижимости говорят, что есть ещё одна возможность ввести ограничение: обязательная справка об отсутствии задолженности при подаче документов на регистрацию перехода права собственности в Росреестр. Нет документа – право собственности нового владельца не регистрируется. Тем самым должник действительно будет ограничен в возможности продать жильё, пока не рассчитается с долгами. Что же касается свободы права собственности, то противоречий здесь тоже нет: собственник должен нести бремя по содержанию своего имущества.



© Андрей Серебряков