

Жилищный ликбез

Школа грамотного потребителя

Контроль и надзор за соблюдением законодательства в жилищно-коммунальной сфере осуществляют несколько органов и ведомств



Продолжение.
Начало в № 3, 6, 9, 12, 15, 18, 25, 34, 37, 40, 43, 48, 50, 56, 59.

Государственная жилищная инспекция

Это самый главный надзорный орган в ЖКХ. Её специалисты выявляют и пресекают нарушения в этой сфере со стороны и государственной власти, и местного самоуправления, и юридических лиц, и индивидуальных предпринимателей, и рядовых граждан. Координирует работу инспекции в регионах главный государственный жилищный инспектор РФ.

Инспекция контролирует, как используют жилищный фонд, общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и на придомовых территориях, как обстоят дела с техническим состоянием домов, общего имущества и инженерного оборудования. В юрисдикции жилищной инспекции контроль за своевременностью выполнения работ по содержанию и ремонту домов, обоснованностью установленных нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг. Служба также проверяет, соответствует ли нормам санитарное состояние помещений, как дом готовится к зиме или к лету, насколько рационально используют топливно-энергетические ресурсы и воду, как соблюдают нормативный уровень и режим обеспечения коммунальными услугами. Инспекция может проконтролировать, как соблюдают правила пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями, порядок и правила признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также как происходит процесс перевода их в нежилые. Инспекция может проверить, имеют ли и соблюдают ли

договоры между собственниками жилых помещений, производителями услуг и потребителями, как проводят конкурсы на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов, как выполняют жилищно-коммунальные услуги по заявкам населения и имеются ли в жилых домах приборы учёта энерго- и водоресурсов.

Если неверно начисляют плату за ЖКУ или качество услуг оставляет желать лучшего, то государственная жилищная инспекция – первый из контролирующих органов, в который следует написать заявление. Форма заявления может быть произвольной, главное – чётко и ясно, без лишней «воды» описать, в чём состоит суть нарушения. Ссылаться на правовые нормы необязательно. Отправить заявление можно любым способом, лишь бы при этом был зафиксирован факт его подачи. Ответ должен поступить в течение месяца. Если сотрудники жилинспекции изучат ситуацию и не найдут в ней факта нарушения, пришлют письменный ответ. Кроме этого, могут выдать акт проведённой проверки, который можно будет потом предъявлять в суде.

Если же факт нарушения будет установлен, также передадут письменный ответ и акт проверки, а управляющая компания или ресурсоснабжающая организация получит предписание об устранении нарушения.

Не все вопросы жилинспекция может решить своим росчерком пера. Но имеет право обратиться в суд с заявлением: о ликвидации ТСЖ, о признании недействительными решений общего собрания собственников, а также договора управления домом. Указанные иски подаются в случае неустранения в соответствующий срок нарушений устава ТСЖ, порядка выбора управляющих организаций, усло-

вий договора управления домом и порядка его заключения.

В Кодексе РФ об административных правонарушениях содержатся составы правонарушений, по которым орган государственного жилищного надзора вправе привлекать к ответственности недобросовестных участников сферы ЖКХ.

Муниципальный жилищный контроль

Такой контроль проводят районные и городские администрации. В принципе, их задачи и права примерно те же, что и у жилинспекции, но проверять они могут лишь те дома, где есть муниципальное жильё. В некоторых регионах часть своих полномочий Государственная жилинспекция официально делегирует муниципальному жилищному контролю. В этом случае с жалобой нужно обращаться в первую очередь именно в местную администрацию. Заявление в муниципалитет составляют в свободной форме и подают любым способом, позволяющим зафиксировать факт его передачи.

Органы прокуратуры

Это ещё одна инстанция, куда можно обратиться. Прокуратура надзирает за соблюдением законности во всех сферах жизнедеятельности человека, за соблюдением его прав и свобод. Прокурор имеет право беспрепятственно входить на территории и в помещения, куда рядовым гражданам вход может быть запрещён, может знакомиться с документацией, которую от жителей могут скрывать: по требованию прокурора руководители организаций обязаны предоставить её в полном объёме.

Если прокурор усмотрит признаки административного право-

нарушения или уголовного преступления, он имеет право возбуждать административное производство или передавать материалы в полицию, где примут решение о возбуждении уголовного дела.

У прокуратуры есть ещё одно важное полномочие. Если гражданин из-за своего возраста, недееспособности, состояния здоровья не может самостоятельно обратиться в суд, за него это может сделать прокурор. Также прокурор имеет право обратиться в суд с заявлением в защиту неопределённого круга лиц. Речь идёт о ситуации, когда нарушают права значительного числа граждан или когда нарушение приобрело особое общественное значение.

Таким образом, в органы прокуратуры есть смысл обращаться, если есть сомнения, что правонарушение относится только к сфере ЖКХ, если нет возможности по состоянию здоровья защищать свои права в суде или в случае, когда ответ из других органов не позволяет разобраться в ситуации. Заявление в органы прокуратуры составляется в произвольной форме.

Роспотребнадзор

Главные задачи ведомства – следить за санитарно-эпидемиологическим благополучием граждан и защищать права потребителей. Если в доме проблемы с вывозом мусора, в подъездах плесень, грязь, крысы и тараканы – пишите в Роспотребнадзор. Жаловаться на слишком громких соседей тоже можно сюда: определение «шум» входит в понятие «санитарно-эпидемиологическое благополучие».

Сотрудники Роспотребнадзора имеют право привлекать к ответственности лиц, совершивших или допустивших нарушение требований закона «О защите прав потребителей». Например, типичное нарушение – обман потребителей: взимание чрезмерной платы за жилищно-коммунальные услуги. В платёжных документах могут указывать неполные или ложные сведения.

Специалисты Роспотребнадзора могут обратиться в суд с заявлением в защиту прав потребителей, законных интересов неопределённого круга лиц и участвовать в процессе. В Роспотребнадзоре можно получить консультацию по вопросам, которые входят в компетенцию его специалистов. Заявление в Роспотребнадзор составляется в свободной форме.

Судебный порядок урегулирования спора

Обращение в суд становится всё более популярной формой разрешения конфликта. Это хлопотно, но зачастую только так можно поставить окончательную точку в деле. Но нужно помнить: судебное производство имеет немало своих правил, которые нужно знать хотя бы на минимальном уровне. Непросто люди для защиты своих интересов нанимают адвокатов. Но наличие юриста вовсе не обязательное условие: каждый гражданин имеет право защищать свои права сам.

Обращения граждан относительно ЖКХ рассматриваются в граж-

данском процессе, регулируемом Гражданским процессуальным кодексом РФ. Согласно ему правосудие в России осуществляется на основе принципа состязательности и равноправия сторон. Это означает, что в суде никто не будет давать консультацию о том, как правильно себя вести и какие документы необходимо предоставить. Задача суда – определять, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне нужно их доказывать и создавать условия для того, чтобы обе стороны могли максимально полно высказаться по сути вопроса. Процессуальные права и обязанности у истца и ответчика равны.

Важнейшее правило судопроизводства – обязанность доказывания. Если вы описываете в суде какие-то обстоятельства, вы обязаны их доказать. Вас затопили соседи? Покажите акт. Управляющая компания выставляет счёт за услуги, которые не совершает? Предъявите квитанцию. Если вы не доказали какое-либо обстоятельство, значит, для суда его не существует в принципе. Доказательства должны быть надлежащей процессуальной формы. Те, что получены с нарушением закона, не могут быть положены в основу решения суда. Отдельные обстоятельства могут доказываться только определёнными доказательствами. Например, размер материального ущерба, причинённого залогом квартиры, может быть установлен только посредством заключения независимого оценщика или судебной-оценочной экспертизы, но никак не свидетельскими показаниями соседей.

Существуют чёткие требования к тому, как должно выглядеть исковое заявление в суд. Они содержатся в статьях 131, 132 Гражданского процессуального кодекса. В заявлении должны быть указаны: наименование суда, фамилия-имя-отчество истца, его место жительства, если это организация – её место нахождения, наименование представителя и его адрес, если заявление подаётся представителем. Необходимо указать такие же данные ответчика, описание того, в чём заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца, его требования, обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства. Здесь же предъявляется цена иска, если он подлежит оценке, а также расчёт взыскиваемых или оспариваемых денежных сумм, сведения о соблюдении досудебного порядка урегулирования спора.

Перечень прилагаемых к заявлению документов тоже имеет свой обязательный список. Это: копии искового заявления по числу лиц, участвующих в деле, документ, подтверждающий уплату государственной пошлины, доверенность или документ на полномочия представителя. А также документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, копии этих документов для ответчиков и третьих лиц, расчёт взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы с копиями для всех участников процесса.

Судебное разбирательство – очень формализованный процесс, но это необходимо именно для того, чтобы ни одна из деталей дела не была случайно забыта или упущена. Как правило, происходит не за одно заседание, а за несколько. Судебное решение принимается на основе предъявленных сторонами доказательств.

Подготовила Ольга Балабанова