

Надзор в сфере ЖКХ

Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю Выселковском, Усть-Лабинском, Кореновском, Динском районах разъясняет.

Согласно ст. 20 Жилищного кодекса РФ государственный жилищный надзор осуществляет уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Правительством Российской Федерации.

Основная часть контрольно-надзорных полномочий за сферой ЖКХ передана Государственно жилищной инспекции и его территориальным органам.

В соответствии с Положением о государственном жилищном надзоре (утв. Постановление Правительства РФ от 11 июня 2013 г. № 493) Госжилинспекция (территориальные органы) надзирает за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами:

а) обязательных требований к:

- жилым помещениям, их использованию и содержанию;
- содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- порядку признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации положением;
- учету жилищного фонда;
- порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;
- определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- управлению многоквартирными домами;
- выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами (в том числе управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирными домами, а также юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по выполнению услуг по содержанию и (или) работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме), услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- раскрытию информации в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
- созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов;
- предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;
- созданию и деятельности советов многоквартирных домов;
- определению размера и внесению платы за коммунальные услуги;
- обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их

оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов;

- деятельности специализированных некоммерческих организаций, по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, и договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- формированию фондов капитального ремонта;

б) других обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных жилищным законодательством и законодательством о энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Кроме государственного жилищного надзора Жилищный кодекс РФ закрепляет еще муниципальный жилищный контроль.

Под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

При этом полномочия органов государственного и муниципального жилищного надзора (контроля) сами по себе не заменяют и не ограничивают соответствующие полномочия территориальных органов Роспотребнадзора (Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека РФ) по осуществлению в жилищной сфере федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора и федерального государственного надзора **в области защиты прав потребителей** (статья 40 Закона «О защите прав потребителей»).

В настоящее время Роспотребнадзор рассматривает жалобы граждан в сфере ЖКХ на:

- нарушения права потребителей на получение полной и достоверной информации о исполнителе и оказываемых им жилищно-коммунальных услугах (ст. 8 - 11 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей»);
- нарушения требований (в том числе обязательных) к качеству и безопасности предоставляемых жилищно-коммунальных услуг (ст. 4, 7 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей»);
- включение в договор условий, ущемляющих права потребителей по сравнению с правилами, установленными действующим законодательством, в т.ч. навязывание платных дополнительных услуг, обусловливание оплаты (приобретения) одних услуг обязательной оплатой (приобретением) иных и т.д. (ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей»).

По материалам Роспотребнадзора