

Проблемы в сфере ЖКХ

В недавнем прошлом все мы были свидетелями реформы ЖКХ, которая была призвана вынести данную сферу за пределы ведения государства и перевести жилищно-коммунальное обслуживание в руки частных организаций для того, чтобы активизировать рыночные механизмы и тем самым повысить качество обслуживания жилого фонда. Однако в наследство от государства частные управляющие компании и ТСЖ получили те же проблемы. Кроме того, в реальности многие управляющие организации – это лишь изменившие правовую форму ЖЭКи, ЖЭУ и ДЕЗы.

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЖКХ

Среди наиболее показательных проблем можно выделить следующие: старый жилой фонд, требующий капитального и текущего ремонта; коммуникации часто находятся в аварийном состоянии; управляющие компании не исполняют своих прямых обязанностей; постоянный рост коммунальных платежей.

Необходимо также отметить, что большой процент собственников и нанимателей жилья безответственно подходят к выполнению своих обязанностей по оплате коммунальных услуг. А все эти проблемы тесно взаимосвязаны. То есть граждане недовольны качеством предоставляемых услуг, а управляющие компании – подходом граждан к исполнению своих обязанностей. На этой почве все чаще возникают конфликты, которые приходится разрешать.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

В первую очередь необходимо понимать, что собственник не только обладает правом на жилое помещение, но и несет бремя его содержания, что выражается в оплате коммунальных услуг. Если собственник своевременно не производит платежи, то у управляющей компании появляется возможность применить к гражданину различные санкции. Например, приостановление оказания некоторых услуг (отключение телефона, света, газа и т.д.). Также законом предусмотрена возможность выселения нанимателей жилья, однако данная процедура довольно сложна,

не проработана и используется крайне редко. Самым эффективным способом воздействия на неплательщика является обращение в суд с требованием взыскания задолженности по коммунальным платежам и процентов за просрочку оплаты. Анализ рынка позволяет установить, что существует множество специализированных компаний, занимающихся взысканием задолженностей по аналогии с коллекторскими агентствами, занимающимися банковскими долгами.

ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

Управляющих компаний есть обширный спектр обязанностей по техническому обслуживанию зданий, который включает в себя работу по контролю за их состоянием, поддержание в исправности коммуникаций. Контроль осуществляется путем плановых осмотров, которые должны проводиться два раза в год, весной и осенью (до начала отопительного сезона). Однако данные правила не всегда выполняются, и в некоторых случаях это может стать причиной ответственности управляющих компаний. Например, в случае залива квартиры виновным может быть признан не собственник жилого помещения, а управляющая компания, которая вовремя не произвела осмотр и устранение неполадок в коммуникациях (в том числе в системах холодного или горячего водоснабжения). В эти же обязанности входит поддержание работоспособности и безопасности электропроводки. Так, если у вас вышли из строя электроприборы, возможно взыскание ущерба

с лиц, ответственных за поддержание работоспособности инженерных технических систем. Кроме того, управляющие компании раз в год должны предоставлять отчеты о расходовании средств и проделанной работе.

Для выхода из вышеобозначенного конфликта необходимо понимать, что нельзя решать проблему некачественного предоставления услуг путем их неоплаты. Платить за ЖКХ необходимо всегда, иначе к вам могут быть применены санкции. А если вас не устраивает невыполнение или некачественное выполнение обязанностей управляющими компаниями, можно применить действенные рычаги. Так, существует возможность административного воздействия путем обращения с жалобами в жилищную инспекцию или Роспотребнадзор. Также возможно заставить управляющую компанию выполнять свои обязанности и в некоторых случаях возместить материальный ущерб путем обращения в судебные инстанции. Также важно не забывать о том, что человеку с активной гражданской позицией проще защищать свои права. Не стоит пускаться на самотек деятельность управляющих компаний. Необходимо требовать отчет о расходовании средств и проведенных мероприятиях, обращаться с жалобами при возникающих проблемах и осуществлять другие варианты гражданского контроля. Следует признать, что коллективные жалобы и обращения имеют большую силу, поэтому решать проблемы и договариваться эффективнее сообща.

Юристы группы компаний «ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА»

Дмитрий Гришин и Сергей Кузнецов

Группа компаний «Правовая Защита» занимается оказанием юридических услуг по разрешению конфликтов и правовых проблем между управляющими организациями и гражданами.

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОНСУЛЬТАНТ-СЕРВИС»

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА
(Россельхозбанк, Сбербанк и др.)

ПЕРЕРЕГИСТРАЦИЯ ООО

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

т. 93-29-88

г. Рязань, Московское ш., д. 20, оф. 302

ПАРТНЕР
АУДИТ рег. №15387

- **ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА**
- **Юридические услуги**
- **Аудит**
- **Строительно-технические и земельно-строительные экспертизы**
- **Составление смет**

Тел.: 29-33-37, 28-96-07
Адрес: г. Рязань, ул. Садовая, д.27

Правовая Защита
Группа компаний

За более подробной информацией вы можете обратиться по адресу:
г. Рязань, ул. Введенская, д. 110, оф. 315 (пл. Мичурина, здание РПТИ, 3-й этаж),
сайт: www.realtylaw.ru/ryazan,
e-mail: ryazan@realtylaw.ru.
Запись на консультации по телефону: **(4912) 24-12-19**.