ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОКУРАТУРА ГОРОДА МАГАДАНА



ПАМЯТКА

по составлению акта проверки нарушений качества оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Магадан, 2023 г.

На территории муниципального образования «город Магадан» находится порядка 939 многоквартирных домов (МКД), каждый из которых обслуживается соответствующей управляющей организацией (УО).

В 2022 году в прокуратуру города Магадана поступило более 150 обоснованных обращений в связи с ненадлежащим содержанием и невыполнением текущего ремонта общего имущества МКД, что свидетельствует о нарушении некоторыми УО требований жилищного законодательства.

По результатам рассмотрения данных обращений прокуратурой города приняты меры реагирования.

Вместе с тем, для комплексного влияния на состояние законности в сфере ЖКХ (исполнения закона УО) необходим контроль за их деятельностью со стороны собственников и иных пользователей жилых помещений МКД.

Настоящая памятка разработана в целях правового просвещения граждан, столкнувшихся с нарушениями жилищного законодательства со стороны УО, и содержит алгоритм первоначальных действий, направленных на устранение нарушений закона и жилищных прав (при выявлении факта нарушения качества оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД (далее – работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД) и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность).

Своевременная и грамотная реализация своих прав способствует снижению конфликтности в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В соответствии с п. 15 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ   
от 13.08.2006 № 491, составляется соответствующий акт в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354).

Согласно п. 104 Правил № 354 при обнаружении факта предоставления работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,   
УО обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале дату и время начала, а также причины нарушения (если они известны).

Сообщение о нарушениях может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой.

При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение.

Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации (п. 106 Правил № 354).

В случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы УО не известны причины нарушений, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения.

Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении, если с потребителем не согласовано иное время.

Отклонение от согласованного с потребителем времени проведения проверки допускается в случаях возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в том числе в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан незамедлительно с момента, когда стало известно о возникновении таких обстоятельств, до наступления согласованного с потребителем времени проведения проверки уведомить его о возникших обстоятельствах и согласовать иное время проведения проверки любым доступным способом (п. 108 Правил № 354).

По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения.

Если в ходе проверки факт нарушения не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения, то акт проверки составляется в соответствии с   
п. 110 Правил № 354.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), один экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у УО, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем двумя незаинтересованными лицами   
(п. 109 Правил № 354).

Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в МКД, но при этом между потребителем и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения такого качества, то определяются дата и время проведения повторной проверки с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции в Магаданской области, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем государственной жилищной инспекции в Магаданской области и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям исполнитель обязан передать по одному экземпляру акта повторной проверки (п. 110 Правил   
№ 354)\*.

\* Прокуратура города будет признательна всем пользователям настоящего информационного материала за их отзывы.

При направлении отзыва просим Вас предоставить в прокуратуру (при наличии) копию акта проверки с выявленными нарушениями (г. Магадан, ул. Якутская, д. 65, с пометкой для помощника прокурора города Магадана Кондрашина Д.Л., электронная почта magprokuratura@maglan.ru).