Что надо знать потребителю о своих правах в жилищной сфере

Вопрос

Я являюсь собственником квартиры в многоквартирном доме. Какая часть отношений в жилищной сфере регулируется законодательством о защите прав потребителей?

Ответ

Предметом отношений, регулируемых законодательством о защите прав потребителей, так или иначе, являются вполне определенные объекты гражданских прав (ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации), а именно - товары, работы, услуги, приобретаемые гражданами для потребительских нужд в рамках соответствующих возмездных договоров купли-продажи, выполнения работ, оказания услуг. При этом в жилищной сфере предмет правового регулирования по законодательству о защите прав потребителей должен находиться в очевидной и неразрывной причинно-следственной связи с объектом жилищных прав, в качестве которого, согласно положениям ч. 1 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), рассматривается исключительно жилое помещение, к которым относятся жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры), комната.

Исходя из этого отношения между гражданами-потребителями коммунальных услуг и их исполнителями регулируются законодательством о защите прав потребителей. В частности, их регламентируют Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, в приложении № 1 к которым приведены требования к качеству коммунальных услуг и условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

При этом необходимо иметь в виду, что по смыслу положений ст. ст. 36 и 44 ЖК РФ решение вопросов, касающихся предоставления коммунальных услуг, а также определение их конкретных исполнителей изначально осуществляет общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, которое, в частности, осуществляет выбор способа управления многоквартирным домом (см. п. 4 ч. 2 ст. 44 и ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Именно в договоре управления многоквартирным домом перечисляется среди прочего перечень коммунальных услуг, размер платы за коммунальные услуги и т.д. (см. ч. 3 ст. 162 ЖК РФ). Причем, согласно положениям ч. 4 ст. 162 ЖК РФ «условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме».

Согласно положениям ч. 2 ст. 162 ЖК РФ одной стороной договора управления является управляющая организация, другой - собственники помещений в многоквартирном доме, органы управления товарищества собственников жилья либо органы управления жилищного кооператива или органы управления иного специализированного потребительского кооператива.

Вопрос о том кто является управляющей организацией и соответственно - обязанной стороной (исполнителем) в правоотношениях, регулируемых законодательством о защите прав потребителей, находится в прямой зависимости от того, каким образом был разрешен (и был ли разрешен вообще) вопрос выбора способа управлением многоквартирным домом (см. ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

Вопрос

Местная Администрация в очередной раз подняла плату за отопление и горячую воду. Может ли Роспотребнадзор их проверить?

Ответ

В отличие от жилищных отношений, участниками которых в лице соответствующих органов могут выступать Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования (согласно ч. 2 ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации), субъектами отношений, регулируемых законодательством о защите прав потребителей, ни органы местного самоуправления, ни федеральные (региональные) органы государственной власти не являются.

Данное обстоятельство делает невозможным применение по отношению к ним со стороны Роспотребнадзора каких-либо мер административного воздействия ввиду издания (отмены) названными органами власти соответствующих нормативных правовых актов или реализации иных властно-распорядительных полномочий. При этом вопросы как такового установления соответствующих тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в том числе, в части определения их размера, состава затрат и т.п., в установленную сферу деятельности Роспотребнадзора также не входят.

Размер платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению жилых помещений в силу соответствующих положений ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации утверждается органом местного самоуправления с соблюдением порядка, установленного, в частности, Федеральным законом от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса».

Отмена или признание недействительным соответствующего нормативного правового акта (решения) органа муниципальной власти может осуществляться по общим правилам, установленным Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации (см. главы 24, 25 ГПК РФ) или посредством принесения протеста прокурора.

В этой связи любой гражданин, посчитавший, что принятым и опубликованным в установленном порядке нормативным правовым актом органа государственной власти или органа местного самоуправления нарушаются его права и свободы, гарантированные Конституцией Российской Федерации, законами и другими нормативными правовыми актами, а также прокурор в пределах своей компетенции вправе на основании ч. 1 ст. 251 ГПК РФ обратиться в суд с заявлением о признании этого акта противоречащим закону полностью или в части.

Вопрос

Решила поставить в квартире счетчик на холодную воду. Купила его в магазине и обратилась в свое ТСЖ, куда плачу за холодную воду, с просьбой установить. Так меня заставили его поверять и пломбировать, а также потребовали за установку сумму, равную половине цены нового счетчика. Как быть?

Ответ

Новый, купленный в магазине, индивидуальный прибор учета холодной воды скорее всего изначально уже был должным образом поверен и опломбирован предприятием-изготовителем, а порядок его поверки в дальнейшем определяется инструкцией по эксплуатации, техническим паспортом либо иным сопроводительным документом того же изготовителя.

Указанное означает, что при условии правильного монтажа данного прибора его дальнейшая эксплуатация и снятие показаний осуществляется потребителем самостоятельно.

Исполнитель же в соответствии с положениями п/п г) п. 50 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307, имеет право «в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб».