

В силу положений Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. В зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом ответственность за содержание общего имущества в данном доме, а также за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, несут лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), товарищество собственников жилья либо управляющая организация.

В силу Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, исполнитель коммунальной услуги – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный

предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

При выполнении взятых на себя обязательств исполнитель коммунальной услуги обязан: предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг; заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям; самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю и другое.

В свою очередь потребитель вправе получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества и требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков. Согласно Положению о государственной жилищной инспекции Краснодарского края, утвержденному Постановлением главы администрации Краснодарского края от 05.10.2006 N 861, инспекция исполняет полномочия по организации и проведению мероприятий по проверке за соблюдения обязательных требований, в том числе к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Таким образом, в случае установления потребителем факта предоставления коммунальной услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) ненадлежащего качества, потребитель вправе сообщить об этом исполнителю коммунальной услуги и требовать оформления и предоставления акта проверки, а также сообщить о некачественном предоставлении коммунальной услуги в Государственную жилищную инспекцию Краснодарского края организации и проведения соответствующей проверки и принятия мер, направленных на восстановление права граждан на получение коммунальных услуг надлежащего качества.

Заместитель Ейского межрайонного прокурора

С.Ю. Пономарев