**Информация для потребителей при нарушении их прав при предоставлении услуг ЖКХ и о полномочиях Роспотребнадзора в этой сфере**

Основу правового регулирования жилищных отношений, одним из участников которых являются граждане, определяет Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Так как все вопросы предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов нормами ЖК РФ отнесеныквопросам *в области жилищных отношений*, регулируемых положениями жилищного законодательства (статья 4 ЖК РФ), а статья 8 ЖК РФ говорит о приоритете норм ЖК РФ по таким вопросам как предоставление коммунальных услуг и внесение платы за коммунальные услуги**, то проверка соблюдения связанных с этим обязательных требований является компетенцией органов государственного жилищного надзора** (статья 20 ЖК РФ ипостановление Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 года № 493 «О государственном жилищном надзоре»).

По смыслу положений статей 36 и 44 ЖК РФ объем и содержание услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также *определение их конкретных исполнителей*осуществляет общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, которое, в частности, осуществляет выбор способа управления многоквартирным домом (пункт 4 части 2 статьи 44 и часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

Также, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме на основании условий договора управления многоквартирным домом уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг.

В договоре управления многоквартирным домом, причем безотносительно к как таковому способу управления (часть 2 статьи 161 ЖК РФ), перечисляется не только состав общего имущества, но и перечень услуг и работ по его содержанию и ремонту, перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, а также порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги (часть 3 статьи 162 ЖК РФ).

Согласно положениям части 4 статьи 162 ЖК РФ условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Причем с каждым собственником договор управления заключаетсяна условиях, указанных в решении общего собрания(часть 1 статьи 162 ЖК РФ).

Также на основании части 10 статьи 161 ЖК РФ управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об оказываемых услугах и о выполняемых работах в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731.

В результате изменений в правовом регулировании отношений, связанных с осуществлением государственного контроля (надзора), обусловленных принятием Федерального закона от 18 июля 2011 года № 242-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», а также в силу положений статьи 20 ЖК РФ, полномочия по проведению проверок соблюдения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, установленных нормативными правовыми актами жилищного законодательства, регулирующими, в том числе, отношения с участием граждан потребителей (в частности, касающихся принятия соответствующих мер по пресечению нарушений обязательных требований жилищного законодательства), отнесены к исключительной компетенции органов регионального государственного жилищного надзора.

С учетом положений статьи 20 ЖК РФ проверки, предметом которых являются вопросы соблюдения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований нормативных правовых актов, которые утверждены в соответствии со статьями  39, 156, 157, 161 ЖК РФ (включая правила содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг, в т.ч. на общедомовые нужды), должны осуществляться должностными лицами органов государственного жилищного надзора.

Содержание государственного жилищного надзора раскрывается в части 1 статьи 20 ЖК РФ.

Права должностных лиц органов государственного жилищного надзора, являющихся государственными жилищными инспекторами, перечислены в частях 5 и 6 статьи 20 ЖК РФ. При этом среди прочего они имеют право проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, правомерность установления тарифов на услуги ЖКХ, начисление оплаты за жилищные и коммунальные услуги, наличие задолженности по оплате этих услуг, равно как и оценку правильности взаиморасчетов в жилищной сфере в целом.

С 25 июня 2013 года вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 года № 493 «О государственном жилищном надзоре», которым утверждено   Положение о государственном жилищном надзоре (далее - Положение).

Пунктом 11 данного Положения определен предмет проверок, осуществляемых органами государственного жилищного надзора, в числе которых соблюдение юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований к:

- 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;

- предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

*-*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;

*-*порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, и договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и др.

Определяя, в пунктах 1-14 части 1 статьи 4 ЖК РФ исчерпывающий перечень вопросов, регулируемых жилищным законодательством, а в статье 5 ЖК РФ - собственно содержание самого жилищного законодательства, ЖК РФ в статье 20 вполне определенно указывает на пределы компетенции органов регионального государственного жилищного надзора.

На основании части 10 статьи 161 ЖК РФ управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информацииоб оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, *о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг*, в соответствии со *стандартом раскрытия информации,*утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731. Причем, учитывая содержание пункта 2 названного постановления Правительства Российской Федерации, управляющие организации обязаны размещать (опубликовывать) информацию в соответствии со стандартом в течение 2 месяцев с даты вступления его в силу (09.10.2010).

В рамках информации о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы раскрытию подлежат следующие сведения:

- перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

- тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены), а сами сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации и подлежат обновлению в сроки, указанные в пункте 16 стандарта раскрытия информации;

- тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

Согласно части 10 статьи 161 ЖК РФ контроль за соблюдением вышеназванного стандарта раскрытия информации также осуществляется уполномоченным органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Министерством регионального развития Российской Федерации.

Нарушение требований законодательства о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, определяет состав административного правонарушения, ответственность за которое установлена статьей 7.23.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ).

Таким образом, в силу прямого указания закона, именно органы государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерацииосуществляют проверки, предметом которых среди прочего являются вопросы соблюдения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и порядка предоставления коммунальных услуг (включая, в том числе, все вопросы, касающиеся состава и порядка доведения до граждан - потребителей ЖКУ необходимой и достоверной информации о них), т.е. тех нормативных правовых актов, которые утверждены в соответствии со ст. ст. 39, 156 и 157 ЖК РФ.

Объектом же федерального государственного надзора в области защиты прав потребителей для Роспотребнадзора и его территориальных органов служат исключительно *обязательные требования законодательства в установленной сфере деятельности,* а предметом проверок - вопросы соблюдения хозяйствующими субъектами императивных требований к товарам (работам, услугам), сформулированных в конкретных нормативных правовых актах, регулирующих отношения с участием потребителей (пункт 1 статьи 1 и подпункты 1 и 2 пункта 2 статьи 40 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Роспотребнадзор и его территориальные органы в жилищной сфере обеспечивает реализацию своих надзорных функций и полномочий по защите прав потребителей, путем:

- привлечение к административной ответственности лиц, допустивших нарушение права потребителей на информацию о коммунальных услугах (пп.3 п.2, пп.5 п.4 ст. 40 Закона о защите прав потребителей);

- обращения в суд с заявлением в защиту прав потребителей коммунальных услуг, законных интересов неопределенного круга потребителей коммунальных услуг (пп.7 п.4 ст. 40 Закона о защите прав потребителей);

- вступлением в рассматриваемое судом дело, касающееся защиты прав потребителей коммунальных услуг, по своей инициативе или по инициативе лиц, участвующих в деле, для дачи заключения по делу в целях защиты прав потребителей в порядке, установленном законодательством РФ (п.5 ст. 40 Закона о защите прав потребителей).

*При этом основанием для реализации указанных полномочий могут среди прочего являться соответствующие материалы проверок, проведенных органами государственного жилищного надзора по вопросам соблюдения обязательных требований жилищного законодательства, регулирующего правоотношения с участием граждан по вопросу предоставления им коммунальных услуг.*

В этой связи ни Роспотребнадзор, ни его территориальные органы не вправе предметно рассматривать и выносить в административном порядке обязательные для исполнения решения по обращениям, суть которых, в том числе, сводится к изложению спорных вопросов, связанных с установлением тарифов на услуги ЖКХ, начислением оплаты за жилищно-коммунальные услуги, наличием задолженности по оплате этих услуг, равно как и оценивать правильность взаиморасчетов в жилищной сфере в целом.

В целях защиты своих прав потребители могут обращаться за соответствующими разъяснениями в [территориальный отдел](http://24.rospotrebnadzor.ru/about/structure/maps/) Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю в г. Канске в рабочие дни по телефону 8(39161)22212.