**Вопрос:**
***Обращаемся к Вам жильцы двенадцатиэтажного дома по адресу ул. Грибоедова, 34, со своей бедой. По порядку, нами был инвестирован объект строительства, по указанному адресу.***
***Заказчиком строительства выступил ЗАО Новосибирский машиностроительный завод «Буровая техника», строительством занималась ООО «СУ-9». В декабре 2007 года дом сдан в эксплуатацию, а в марте 2008 года жильцами получены правоустанавливающие документы и, казалось бы, дом должен находиться в сданном в эксплуатацию виде, но до сих пор мы пребываем в состояние шока в каком он сейчас состояние. Нет постоянного электроснабжения, дом подключен по временной схеме, несмотря на почти полную заселенность. Не подключены и не введены в эксплуатацию ни один лифт, по проекту их два (а верхние этажи заселены пенсионерами и молодыми семьями с детьми, по причине их более дешевой стоимости квартир на таких этажах, что заставляет их становиться заложником собственной квартиры). Пожарная безопасность вызывает у жильцов опасения за собственную жизнь (последние события в Перми лишь усугубили настрои). Управление государственного пожарного надзора по жалобе граждан провело проверку и выявило 24 нарушения!!! требований пожарной безопасности, которые до сих пор не устранены.

Отопление в доме также функционирует в ненадлежащем виде, на нижних этажах (с 1 по 5) температура в жилом помещение не превышает 16 градусов. Верхние этажи три раза в год заливает водой технический этаж, но это и не удивительно, технический этаж представляет собой не отапливаемое помещение со сквозными окнами на улицу, а перепады температур лета и зимы составляют не менее 80 градусов, что приводит к постоянному размораживанию труб. Также у дома плохая гидроизоляция, а фундамент дома выполнен с дефектом, что приводит к систематическому затоплению подвальных помещений и размывки фундамента. Придворовая детская площадка, организованная застройщиком, в двух метрах от мусорных баков и электрической подстанции, которые даже не огорожены!!!, кроме этого на этой площадке постоянно пребывают (а можно сказать, проживают) в песочнице и на скамейках бомжи и стаи собак. Застройщик аргументирует выбор места застройки детской площадкой недостаточностью площади, выделенной под строительство, так как застройка является точечной. Но эту проблему можно было решить улучшением детской площадки, соседствующей с домом, а на месте существующей можно было продумать место стоянки для автомобилей жильцов. Еще одной бедой является Управляющая компания нашего дома ООО «СУ-9 Эксплуатация», которая изначально была призвана на помощь жильцам в устранение строительных недоделок, на деле она оказалась прикрытием все тех же недостатков. Она бездействует, но постоянно собирает целевые взносы, в частности, на почтовые ящики (окт. 2009 г.), которых нет до сих пор, а вся пришедшая корреспонденция «храниться» на табуретке возле подъездной двери. Также в ноябре 2008 года были собраны деньги на установку домофонов, а где они - неизвестно, хотя средства на текущий ремонт собирают. В деятельность компании не входит даже настил 3 метров антискользкого покрытия на кафель ступенек и пандуса и входа в подъезд лестничного марша, а это вызывает увечия жильцов в скользкое время года.***
**Ответ:**
Приоритетной задачей представительного органа местного самоуправления безусловно является защита прав и интересов горожан. Совет депутатов города Новосибирска с пониманием отнесся к Вашей проблеме и внимательно изучил обращение.

Из Вашего обращения следует, что Вами был заключен договор согласно которому Вы получили в собственность квартиру по адресу: ул. Грибоедова, 34.

Регулирование договорных отношений осуществляется в рамках Гражданского кодекса РФ. В соответствии со ст. 11 ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд.

Совет депутатов города Новосибирска, как представительный орган местного самоуправления, действует в рамках предоставленных полномочий и не вправе вмешиваться в договорные отношения.

В рамках действующего гражданского законодательства, все претензии по качеству переданной Вам квартиры, невыполнению условий договора Вы можете предъявлять к контрагенту (стороне) по вышеуказанному договору, как непосредственно, так и путем обращения в суд.

В случае, если Ваша управляющая организация не выполняет условий заключенного с Вами договора, в соответствии с частью 8.2 ст.162 Жилищного кодекса РФ, жильцы дома, как собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом.

При этом на общем собрании собственников жилых помещений Вы должны будете выбрать новую управляющую организацию и заключить с ней новый договор, либо выбрать иной способ управления многоквартирным домом согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

С целью оказать содействие Вам и жильцам Вашего дома в разрешении непростой ситуации, Совет депутатов города Новосибирска в пределах предоставленных полномочий направил письма прокурору города Новосибирска Волкову А.А., начальнику Управления государственного пожарного надзора ГУ МЧС России по НСО Фролову Ю.Н., начальнику Государственной жилищной инспекции Лучнику А.М., руководителю Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по НСО Михееву В.Н.

**Вопрос:**
***У нас возник конфликт с управляющей организацией ООО ЖЭО-85. Представители ЖЭО-85 отключают электроэнергию за долги по следующим коммунальным услугам: содержание жилья, капитальный ремонт, вывоз и утилизация ТБО, лифт, обслуживание мусоропровода. В предлагаемом ими договоре стоит пункт, по которому они берут на себя право ограничивать или прекращать предоставление жилищно-коммунальных услуг в случае отсутствии задолженности в течение 2 месяцев. Не могли бы вы ответить на следующие вопросы:
1. Правомерен ли срок в 2 месяца, тогда как законодательно, в соответствие с постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 г. "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае неоплаты в течение 6 месяцев.
2. Имеет ли право ЖЭО-85 отключать электроэнергию и включать в свой договор пункт, по которому они берут на себя право ограничивать или прекращать предоставление жилищно-коммунальных услуг, если в этом случае ЖЭО не является исполнителем этих услуг (в нашем случае электроэнергию нам предоставляет «Сибирьэнерго» и долгов в этой организации у нас нет).
3. Правомерно ли требование ЖЭО-85 оплаты услуги по обратному подключению электроэнергии в размере 1370 руб. в случае его отключения за долги ЖЭО?***
**Ответ:**
Статьей 161 ЖК РФ предусмотрены следующие способы управления многоквартирным домом:

непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Как следует из обращения, услуги по предоставлению электрической энергии ОАО «СибирьЭнерго» оказывает непосредственно собственникам помещений многоквартирного дома. Такая ситуация в соответствии со статьей 164 ЖК РФ возможна при непосредственном управлении многоквартирным домом. При этом, договор электроснабжения заключается каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени либо с одним из собственников или иным лицом, имеющим полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Если собственниками дома № 23 по ул. Сиреневая в качестве способа управления выбрано непосредственное управление, ООО «ЖЭУ № 85» не является исполнителем коммунальных услуг и не имеет право приостанавливать или ограничивать их предоставление.

Если же выбрано управление управляющей организацией (ООО «ЖЭУ № 85»), данная управляющая организация в соответствии со статей 162 ЖК РФ должна предоставлять собственникам помещений коммунальные услуги, то есть она будет являться их исполнителем.

Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

Так, исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг в соответствии с подпунктом «а» пункта 80 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (далее - Правила).

Следует отметить, что под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

Таким образом, Правила устанавливают единый и обязательный для всех порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг. Кроме того, действующими нормативными правовыми актами не предусмотрена возможность установления иного порядка приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг.

Что касается, оплаты услуг по возобновлению предоставления коммунальных услуг, то пунктом 82 Правил предусматривает, что при ликвидации задолженности или устранении выявленных нарушений предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента полного погашения потребителем задолженности.
Следовательно, требование об оплате услуг по возобновлению подачи электрической энергии также противоречит требованиям законодательства.

В целом, включение в договор условий, ущемляющих права потребителей является административным правонарушением, предусмотренным статьей 14.8 КоАП РФ.

Принятие решений о возбуждении дела об административном правонарушении относится к компетенции Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Новосибирской области.

На основании вышеизложенного, если Вы считаете, что ООО «ЖЭУ № 85» нарушает Ваши права потребителя, Вы вправе обратиться в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Новосибирской области.

В случае приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг с нарушением требований законодательства со стороны управляющей организации Вы вправе обратиться в Государственную жилищную инспекцию Новосибирской области.