

## «Если в вашем доме нет тепла»

В настоящее время во всех муниципальных образованиях начат отопительный сезон 2017-2018 г.г.

Готовность многоквартирного жилого дома к зиме является важнейшим мероприятием по обеспечению сохранности общего имущества собственников, поэтому в её проведении, прежде всего, должны быть заинтересованы собственники жилья. Правильно и своевременно выполненный комплекс мероприятий обеспечивает надлежащие условия проживания и функционирования инженерного оборудования в отопительный период.

Приказом Минэнерго от 12 марта 2013 г. № 103 (далее – Правила № 103) утверждены Правила оценки готовности к отопительному периоду. При подготовке дома к зиме должны быть проведены следующие мероприятия: устранение неисправностей стен, крыш, перекрытий, заполнений окон и дверей; исправление неполадок в работе отопительных печей, газо- и дымоходов, систем тепло-, электро- и водоснабжения; обеспечение надлежащей гидроизоляции фундаментов, лестничных клеток, стен, проверка исправности пожарных гидрантов; приведение в технически исправное состояние территории домовладений, устранение препятствий для отвода талых и атмосферных вод. Во время подготовки дома к зиме проводится испытание, поверка, ремонт и наладка всех систем и устройств, которые задействованы в процессе бесперебойной подачи тепла в квартиры. Среди них: котельные; местные и групповые тепловые пункты в домах; внутридомовые сети; системы вентиляции и отопления. Чтобы жилой дом был признан подготовленным к отопительному периоду, его инженерные системы обязаны работать без сбоев, а элементы конструкции, подъезды, чердачное и подвальное помещения должны быть приведены в удовлетворительное состояние.

Мероприятия по подготовке к отопительному сезону, включая пробные топки в системах центрального отопления и печей, должны быть завершены к 15 сентября.

Паспорт готовности жилого дома совместно оформляют: собственник здания или организация, в хозяйственном ведении которой оно находится; предприятие по обслуживанию жилищного фонда. Утверждает документ заместитель главы управы округа, на территории которого находится дом. Паспорт оформляется в двух экземплярах, один из которых хранится в ДЕЗ, другой – у владельца здания. К нему прилагаются копии актов готовности системы отопления жилого дома и абонента.

Если в вашем доме после 15 сентября нет тепла или оно не соответствует температурному режиму (18-20 градусов), не проведены какие-либо из вышеперечисленных работ за несвоевременную подготовку жилых домов к отопительному сезону управляющие организации и ТСЖ несут административную ответственность по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, а ТСЖ по ст. 7.22 КоАП РФ.

Для устранения выявленных нарушений и привлечения к ответственности виновных лиц необходимо обратиться в орган местного самоуправления по месту жительства (администрацию города (села, посёлка)), на которые в соответствии с п. 6 ч. 1 ст. 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» возложены полномочия муниципального жилищного контроля.

Следует потребовать зафиксировать факт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ путём составления соответствующего акта, получить его копию.

На основе данного акта и в соответствии с п. 10 ст. 156 ЖК РФ и п.п. 15, 16 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, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, установленный факт ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения. Тем самым, собственники жилых помещений, а также наниматели муниципального жилого фонда, вправе требовать от управляющей компании и ТСЖ перерасчёта платы за жилищные услуги. Для этого необходимо обратиться в управляющую организацию или ТСЖ с соответствующим заявлением и приложением копии акта.

В случае дальнейшего бездействия управляющей компании, ТСЖ или органа местного самоуправления по устранению нарушений следует обратиться в прокуратуру соответствующего района (города) (можно через сайт прокуратуры республики <http://proksakha.ru>) или в Управление государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха (Якутия) (порядок подачи обращений изложен на сайте Управления <https://upr-gszgn.sakha.gov.ru>).

Если управляющая компания или ТСЖ не производят перерасчёт платы, то данный вопрос необходимо решать в судебном порядке. Для граждан, которые по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам не могут самостоятельно обратиться в суд, такой иск может быть подан прокурором соответствующего города (района) (ч. 1 ст. 45 Гражданского процессуального кодекса РФ). Для этого нужно обратиться в органы прокуратуры с соответствующим заявлением.

#### **ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии**

(введена Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

1. Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без [лицензии](#) на ее осуществление, если такая лицензия обязательна, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

2. Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований - (в ред. Федерального [закона](#) от 14.12.2015 N 379-ФЗ)

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Примечание. За административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

## **7.22 КоАП РФ Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений**

Нарушение [лицами](#), ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, -

(в ред. Федерального [закона](#) от 28.12.2009 N 380-ФЗ)

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

(в ред. Федерального [закона](#) от 22.06.2007 N 116-ФЗ)