

РепринтЪ: Судиться с коммунальниками легко. Но дорого

10 лет назад, в июне 2002 года, Бабр писал:

"Реально ли простому человеку отсудить у ЖЭКа какую-либо денежную сумму, если в квартире протек потолок или в подъезде несколько лет не делается ремонт? И что по этому поводу думают сами коммунальщики, у которых, в свою очередь, немало своих претензий к квартиросъемщикам?

А ты заплатил за квартиру?!

- Вся эта жилищно-коммунальная реформа - палка о двух концах, - говорит Вера Сизых, юрист администрации Свердловского административного округа города Иркутска. - Проблема заключается в том, что жильцы делятся на две категории: на тех, кто платит исправно, и тех, кто не платит совсем. То есть вопрос повышения квартплаты касается только первых, в то время как вторые остаются при своем. При этом первые, естественно, ожидают повышения уровня обслуживания. Которого не происходит... по причине существования соседей - злостных неплательщиков.

Понятное дело, все РЭУ предпринимают меры по взысканию квартирной платы с должников.

- Подать в суд на неплательщика - дело нехитрое, - говорит Елена Ананьева, юрист РЭУ "Юбилейный". - Другое дело - как с него эти деньги получить. По данным статистики, начиная с 1990 года только 20 процентов выигранных нашим РЭУ дел по факту погашения долга квартплаты было реализовано сразу после окончания суда. 30 процентов погасили долг частично, а остальные пятьдесят не оплатили совсем. Да и что взять с людей, которые не работают?

Но ведь в таком случае у них можно отобрать квартиру?

Здесь возникают уже новые нюансы. Так, жилье опять-таки делится на две категории: муниципальное и приватизированное. Задолжников из муниципальных квартир, то есть принадлежащих администрации области, можно выселить из квартир. Из квартир приватизированных уже никого не выселишь, но такие квартиры в идеале можно было бы пустить на торги.

- Опять-таки, - продолжает Елена, - в нашем законодательстве существует статья, в которой говорится, что квартиру можно пустить на торги только в том случае, если она содержится в неприглядном состоянии и причиняет вред соседям.

То есть в чистом виде ситуация выглядит очень просто. Если человек работает, то он вполне исправно платит за свою квартиру, что не меняет сути дела в плане обслуживания дома местным ЖЭКом. А если он не работает, то он и не платит, что не мешает ему продолжать комфортно жить и пользоваться коммунальными благами.

Но если последние вряд ли станут подавать в суд на свое РЭУ, то первые этим занимаются часто, потому как вполне справедливо хотят получать то, за что платят.

Договор - всему голова

В Иркутске, наверное, не найдется ни одного иркутянина, который был бы полностью доволен работой родных РЭУ. Случаев, из-за которых жильцы желают судиться с РЭУ, великое множество. Но вся проблема в том, что очень часто люди не понимают, где их собственная вина, а где вина коммунальных работников. Так, например, элементарный случай с электропроводкой.

- У нас было несколько таких случаев, - вступает в разговор Денис, юрист РЭУ "Приморский", - когда у жильцов замыкало проводку и они бежали к нам с требованиями ее заменить, а также с требованием

компенсации морального вреда. Но при расследовании выяснялось, что они покупали электроприборы, которые не соответствуют мощности электропроводки, проложенной в доме. Естественно, в этом случае им приходилось делать все за свой счет.

Скажем, вас затопило. У этого может быть, допустим, две причины. Первая - сверху живет нерадивый сосед, вторая - была авария на теплотрассе. В первом случае материальную ответственность по ремонту будет нести сосед, именно на него вам придется подавать в суд, если он будет отказываться платить. Во втором - обращаться к РЭУ, и если оно не захочет нести ответственность, принимать все те же меры.

- Откровенно говоря, - говорит Елена Ананьева, - любой жилец может подать в суд на свое РЭУ и, что важно, выиграть. На моей практике было три таких случая, когда жильцы подавали на нас в суд. Первые два случая были связаны с авариями на теплотрассе. У жильцов прогнил пол, в чем была наша вина, конечно же. В третьем - у женщины была старая треснутая раковина, и она хотела, чтобы мы ее заменили.

Есть одно еще интересное обстоятельство. Этим обстоятельством является договор, который жилец обязан заключать с РЭУ. С жильцами муниципальных квартир - это договор социального найма, а с жильцами приватизированных жилищ - договор на техническое обслуживание.

- У этого договора есть свои положительные и отрицательные моменты для обеих сторон, - замечает Вера Сизых. - Так, жильцы будут знать, какие услуги ему должен предоставлять ЖЭК, и если они не соблюдаются, предъявить свои права. И ЖЭК, в свою очередь, всегда может перевести стрелки на жильца, говоря о том, что он также знал свои обязанности, но не соблюдал их.

В договоре также упоминается следующая деталь: услуги, предоставляемые ЖЭКом, делятся на платные и бесплатные. Бесплатно вам могут заменить трубу, срок эксплуатации которой истек, или отремонтировать подъезд, если подошли сроки. А если вы хотите, чтобы вам, например, переставили розетки, то такая услуга уже будет платной. Что именно делают за деньги, а что бесплатно - перечислено в договоре.

- Однако люди совершенно неохотно идут на это, - вздыхают юристы РЭУ, - потому что в таком случае им гораздо удобнее потом говорить о том, что мы им должны и в чем мы виноваты.

Долго ли умеючи

Стало быть, подать в суд и выиграть дело можно. Можно даже затребовать определенные денежные суммы. И можно даже легко их получить. Ведь с юридического лица, каковым РЭУ и является, можно в любой момент взять какие угодно деньги.

Недавно в Омске произошел подобный случай. Мужчина подал иск в суд на свое РЭУ о взыскании с них компенсации морального ущерба в размере пяти тысяч рублей. При этом претензии, которые он предъявил к своему ЖЭКу, звучали так: "...за злостное невыполнение договорных обязательств, выраженное в неисполнении перечня работ, предусмотренных утвержденными главой местного самоуправления нормативами". Это значит, что коммунальникам пришлось доказывать, что они оказывали услуги этому гражданину за те деньги, которые они брали в качестве квартплаты.

За такой, несколько сложной, формулировкой скрывается одна значительная деталь. То, что глава местного самоуправления вывесил такой перечень, и сыграло свою роль. Жилец оказался юридически грамотным, вот он и воспользовался этим. Кстати говоря, если бы каждый житель хотя бы немного интересовался своими правами и обязанностями, то также мог бы найти брешь в толстой юридической защите РЭУ.

- А так для этого нужен очень грамотный адвокат, - улыбаются юристы. - Такой адвокат сможет выиграть любое, даже, казалось бы, то дело, где правота полностью на стороне домоуправления... Только такой адвокат будет стоить очень больших денег, а в таком случае его совершенно невыгодно нанимать.

Вот по этой причине случаев, когда жильцы подавали в суд на РЭУ и выигрывали у них какую-то значительную сумму, допустим, в качестве компенсации морального вреда, в Иркутске не было.

- Однако, если вы правильно эксплуатируете свое жилище, платите квартплату и у вас возникла существенная проблема по вине коммунальщиков, вы смело можете отстаивать свои права, - заключают юристы. - Чаще всего РЭУ в таких случаях само идет навстречу, потому что всевозможные тяжбы - процедура неприятная для всех. Ну уж если вы хотите чего-то особенного, с чем работники РЭУ не согласны, и считаете, что у вас все шансы доказать свою правоту, то обращайтесь в суд. Может быть, вы станете первым иркутянином, сумевшим получить от коммунальных служб денежную компенсацию."

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)