

ДОКЛАД

на внеочередное заседание Совета депутатов Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района Хабаровского края по вопросу: «О правах граждан на установление размера платы за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений, порядок реализации предоставленных законодательствам прав граждан».

Основу правового регулирования жилищных отношений между их участниками, определяют нормы жилищного законодательства. В соответствии с частью 2 статьи 4 ЖК РФ участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

В соответствии со статьёй 288 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ и статьёй 30 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) собственник сам осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением и обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а так же правила содержания общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме. Также, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме (часть 1 статьи 36 ЖК РФ). В соответствии со с ч.1 ст. 45 ЖК РФ «Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме...».

Жилищный кодекс Российской Федерации в части 3 статьи 39 предусматривает, что правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации. Таким образом, законодатель предоставил Правительству Российской Федерации право осуществлять правовое регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Во исполнение требований федерального законодателя постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (действуют в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. №354).

Правила регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем

внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме законодатель относит принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (пункт 4.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. Эта норма конкретизирует общее положение статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

С учетом этого в пунктах 18 и 21 Правил Правительство Российской Федерации в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации правомерно установило требования о том, что текущий ремонт и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводятся по решению общего собрания собственников помещений.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает случаи установления органами местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме. Эти случаи являются исключением из общего законодательного подхода, устанавливающего регулирование ценообразования в жилищной сфере посредством законодательного закрепления за собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по принятию решения о выборе формы управления и установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 2 статьи 161, часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления наделены полномочием по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения являются существенными условиями договора управления многоквартирным домом (часть 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации). Так, если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, то она в перечне, объемах и качестве услуг и работ должна учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

В пункте 35 Правил установлено требование о том, чтобы указанные в пунктах 31 - 34 данных Правил размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, исходя из сложившихся в муниципальном образовании рыночных цен на аналогичные услуги и работы. Размер такой платы не является произвольным, и положения пункта 35 Правил соответствуют нормам Жилищного кодекса Российской Федерации (части 3 статьи 156 и части 4 статьи 158).

В пункте 36 Правил определен случай, когда собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Тогда органы местного самоуправления, не имея оснований для проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации, на основании части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации вправе установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в таком многоквартирном доме.

Если граждане считают, что их права нарушены, то необходимо обращаться с жалобами в региональный орган государственного жилищного надзора, где они будут рассмотрены в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Если жалобы граждан содержат претензии по качеству предоставляемым им коммунальным услугам, и такие факты подтверждаются (вопросы соблюдения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований жилищного

законодательства) то материалы таких проверок могут рассматриваться территориальными органами Роспотребнадзора (например, обращение в суд с заявлениями в защиту прав потребителей коммунальных услуг). Если нарушения установлены не только в отношении определённого круга лиц (или одного конкретного лица), то по результатам таких проверок, по установленным в них фактам т.е. имеющим место нарушениям, обратиться в суд в защиту нарушенных прав и законных интересов неопределённого круга лиц (потребителей коммунальных услуг) могут органы прокуратуры РФ (например, если нарушения установлены в Эльбанском городском поселении, то обращаться с жалобой нужно к Амурскому городскому прокурору в Амурскую городскую прокуратуру). Либо граждане, собственники своих жилых помещений, могут сами отстаивать свои права в судебных инстанциях (например, обратиться в Амурский городской суд с исковым заявлением). Если гражданин, житель нашего поселения, считает что его права нарушаются, то он может обратиться с письменным заявлением, в администрацию Эльбанского городского поселения, прийти на приём к специалистам администрации, либо на личный приём к главе Эльбанского городского поселения, либо обратиться в Совет депутатов Эльбанского городского поселения, так как действующим законодательством РФ и муниципальными правовыми актами на органы местного самоуправления возложены функции муниципального контроля (ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», часть 4 статьи 33 Устава Эльбанского городского поселения и другие нормативные правовые акты).

На 28.02.2013г., по сведениям отдела управления муниципальным имуществом и природными ресурсами администрации количество квартир, на территории Эльбанского городского поселения составляет 4251. Количество приватизированных квартир по жилому фонду составляет 3353. Количество подлежащих приватизации квартир составляет 898 (сведения даны без учёта квартир по четырём разбитым домам: 2-й мик. дома № 8, 11, 17а, 1-й мик. дом № 12, так же на территории Эльбанского городского поселения имеются бесхозные двухквартирные жилые дома в количестве 187 ед., информация о приватизации квартир в этих домах отсутствует).

Получается, что большинство жилых помещений (квартир), расположенных в многоквартирных домах на территории нашего поселения являются собственностью граждан, со всеми вытекающими последствиями из Жилищного кодекса РФ и других нормативных правовых актов, действующих в сфере жилищных правоотношений. Как показала практика многолетней работы специалистов администрации, граждане, являющиеся собственниками квартир в многоквартирных домах, не несут в полном объёме бремя обязанностей, установленных в первую очередь, Жилищным кодексом. Получается, что закон обязывает собственников жилья совершать определённые действия (собираться на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, принимать определённые законом решения, создавать товарищество собственников жилья, совет многоквартирного дома... и т.д.) но, к сожалению, это не происходит. Граждане либо не знают действующего законодательства, либо не хотят его

изучать, хотя в СМИ постоянно идёт разъяснительная работа для населения в доступной форме (на бытовом уровне) в сфере жилищно – коммунальных отношений.

Доклад подготовлен с помощью системы Консультант + и на основании действующего законодательства:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- Письмо Роспотребнадзора от 14.11.2012 № 01/12810-12-32 «Об отдельных актуальных аспектах нормативно – правового регулирования жилищных правоотношений и функциях Роспотребнадзора в сфере ЖКХ»;
- Устав Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района Хабаровского края.

Главный специалист
по юридическим вопросам
О.Н. Захарова