

ПРОКУРАТУРА г.СИМФЕРОПОЛЯ

БУКЛЕТ

на тему:

«Жилищные права граждан»



Симферополь, 2015 год

Порядок выбора или изменения способа управления многоквартирным домом

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации на общем собрании собственников помещений обязаны выбрать самостоятельно наиболее удобный для них способ управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

При этом инициатором проведения общего собрания собственников помещений как по вопросу выбора способа управления, так и по вопросу изменения способа управления многоквартирным домом, может быть любой собственник или группа собственников жилых и нежилых помещений, в том числе, и представители городской доли собственности в многоквартирном доме.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. (ст. 45 ч. 3 ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом принимаются большинством голосов от общего

числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Однако, лицам, пропустившим установленный федеральным законом процессуальный срок по причинам, признанным судом уважительными, пропущенный срок может быть восстановлен.

Если же собственники помещений многоквартирного дома в течение предусмотренного срока не реализовали право на выбор способа управления многоквартирным домом или принятое ими решение не реализовано, то согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления 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.

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Оплата услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Согласно ч. 2 ст. 39, ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, взносов на капитальный ремонт.

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного

многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом либо иной организацией, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

Исполнитель (юридическое лицо, предоставляющие потребителю коммунальные услуги) обязан производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя.

Если Вы считаете, что нарушены Ваши права в части размера оплаты услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, либо Исполнитель отказывается предоставлять информацию по вопросам правильности исчисления платы за коммунальные услуги, Вы имеете право обратиться в государственную жилищную инспекцию по вопросу соблюдения исполнителем действующего законодательства Российской Федерации.

Административная ответственность за нарушение жилищных прав граждан

Номер статьи КоАП РФ	Условия наступления ответственности	Орган, уполномоченный привлекать к ответственности	Санкция
7.22	Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений	Органы государственной жилищной инспекции (ст. 23.55. КоАП РФ)	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.
7.23	Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами	Органы государственной жилищной инспекции (ст. 23.55. КоАП РФ)	Наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.
6.4	Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и	Органы государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации (ст. 23.13	Наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц -

	общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта	КоАП РФ)	от одной тысячи до двух тысяч рублей; на ПБОЮЛ - от одной тысячи до двух тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.
ч. 1 ст. 14.8	Нарушение права потребителя на получение необходимой и достоверной информации о реализуемом товаре (работе, услуге), об изготовителе, о продавце, об исполнителе и о режиме их работы.	Органы государственной инспекции по торговле, качеству товаров и защите прав потребителей (Территориальный орган Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека) (Ст.23.49 КоАП РФ)	Наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.
ч. 2 ст. 14.8	Включение в договор условий, ущемляющих установленные законом права	Органы государственной инспекции по торговле, качеству товаров и защите	Наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от одной

	потребителя	прав потребителей (Территориальный орган Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека) (Ст. 23.49 КоАП РФ)	тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.
ч. 3 ст. 14.8	Не предоставление потребителю льгот и преимуществ, установленных законом.	Органы государственной инспекции по торговле, качеству товаров и защите прав потребителей (Территориальный орган Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека) (Ст. 23.49 КоАП РФ)	Наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.
20.4	Нарушение требований пожарной безопасности, установленных стандартами, нормами и правилами	Органы, осуществляющие государственный пожарный надзор (ст. 23.34 КоАП РФ)	предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей; на ПБОЮЛ - от одной

			тысячи до двух тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.
--	--	--	---

Если Ваши жилищные права были нарушены, с целью их защиты Вы имеете право обратиться в органы прокуратуры:

Прокуратура города Симферополя

95011, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 11

телефон/факс (8-10-38-0652) 27-34-02

E-mail: simfg01@rkproc.ru

Прокуратура Центрального района г. Симферополя

295000, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 6

телефон/факс (8-10-38-0652) 27-33-48

E-mail: centr01@rkproc.ru

Прокуратура Киевского района г. Симферополя

295001, г. Симферополь, ул. С. Ценского, 26

телефон/факс (8-10-38-0652) 25-10-06

E-mail: kievr20@rkproc.ru

Прокуратура Железнодорожного района г. Симферополя

295000, г. Симферополь, ул. Долгоруковская (К. Либкнехта), 2

телефон/факс (8-10-38-0652) 27-34-05

E-mail: gdrai01@rkproc.ru