

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ КОАЛИЦИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ
«ПРАВО ПОЖИЛЫХ»

**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
В СВЕТЕ НОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

**МОСКВА
2009**



USAID
ОТ АМЕРИКАНСКОГО НАРОДА

**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
В СВЕТЕ НОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**
методическое пособие
ИЗДАНИЕ ВТОРОЕ

Создание данной публикации стала возможной благодаря поддержке американского народа через Агентство США по международному развитию и Менеджмент Системс Интернешнл (МСИ). За содержание данного продукта несет ответственность СЭОО «Первоцвет» совместно с ОО «ОКО» и выражаемые мнения не всегда отражают взгляды MSI и Агентства США по международному развитию и Правительства США

- © Общественная организация «ОКО» —
Объединенный контроль общественности Пожарского района, 2007 г.
- © Фонд «Доброе Дело», 2009

МОСКВА
2009

ПРОГРАММА «НАШИ ПРАВА»

Данное пособие адресовано старшим (представителям от собственников жилья) многоквартирного дома, собственникам жилья, потребителям жилищно-коммунальных услуг, всем тем, кто хочет знать свои права и обязанности в свете нового законодательства.

В Пособие включены материалы справочника
«Эффективное управление многоквартирным домом»

Содержание

1. Что нужно знать о реформе ЖКХ? 3
2. Введение 3
3. Порядок определения перечня общего имущества собственников помещений 4
4. Права и обязанности 5
5. Предоставления жилищных и коммунальных услуг 7
6. Плата за жилищные и коммунальные услуги 7
7. Защита прав и законных интересов участников правоотношений в жилищно-коммунальной сфере 9

Что нужно знать о реформе ЖКХ?

С введением в действие нового Жилищного кодекса РФ, целого ряда федеральных законов, регулирующих деятельность организаций коммунального комплекса, органов публичной власти (ОМСУ, ФОГВ, ГОВ субъектов РФ) и собственников жилья, задачами жилищной реформы являются:

- 1) формирование самостоятельных собственников жилья для передачи им функций по управлению общим имуществом;
- 2) устранение конфликта интересов на рынке ЖКХ, т.е. органы власти должны:
 - снять с себя функцию управления многоквартирными домами, помещения в которых находятся в собственности двух и более граждан (и функцию заказчика ЖКУ);
 - по мере возможности снять с себя функцию поставщика ЖКУ;
 - исполнять только функцию регулятора рынка жилищно-коммунальных услуг (и ответственного собственника инженерных сетей и коммуникаций);
 - передать многоквартирные дома собственникам в надлежащем состоянии (т.е. после капитального ремонта).

ВВЕДЕНИЕ

До принятия и вступления в силу первой части Гражданского кодекса РФ, в соответствии со ст.3 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ», собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного жилищного фонда, являлись лишь совладельцами, либо, пользователями (а не собственниками) внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования.

Согласно ст.249 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности должно осуществляться с согласия всех сособственников.

Положением, закрепленным в **ст. 290 ГК РФ, законодатель изменил статус общего имущества многоквартирного дома**, определив, что *общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, принадлежит собственникам квартир на праве общей долевой собственности.*

Новый жилищный кодекс (2005 год) расширил круг субъектов общей долевой собственности в многоквартирном доме, включив в него также *собственников нежилых помещений*, при этом, в ст.36 Жилищного кодекса приведен перечень помещений общего пользования, где среди прочих объектов отдельно выделены *подвалы и чердаки.*

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Письмом Минрегиона России от 04.04.2007 № 6037-РМ/07 разъяснен порядок определения перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Жилищный кодекс РФ, иные федеральные законы, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, и иные нормативные правовые акты РФ, не ставят право принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом и действий по реализации этого решения в зависимость от определения состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном Минэкономразвития России в соответствии с п.5 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. До утверждения

ПРОГРАММА «НАШИ ПРАВА»

формы документа технического учета общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указанный учет не производится.

В соответствии с п.1 Правил содержания общего имущества **состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется:**

- собственниками помещений в многоквартирном доме — в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов РФ — в целях контроля за содержанием общего имущества в соответствии со ст.20 Жилищного кодекса РФ;
- органами местного самоуправления (в городах федерального значения — органами государственной власти указанных субъектов РФ) — в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч.4 ст.161 Жилищного кодекса РФ.

Органы местного самоуправления (в городах федерального значения — органы государственной власти этих субъектов РФ), в целях выполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по содержанию общего имущества, а также в иных целях, за исключением подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, **не уполномочены утверждать или согласовывать состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме.**

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, **вправе самостоятельно определять состав общего имущества в многоквартирном доме**, руководствуясь ст.36 Жилищного кодекса РФ и п.2—9 Правил содержания общего имущества.

Доля каждого собственника помещения в многоквартирном доме в праве общей долевой собственности на общее имущество в таком доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику.

Общее имущество в многоквартирном доме не подлежит отчуждению. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **возможна передача** в пользование некоторых объектов общего имущества.

Не могут быть переданы в пользование иным лицам объекты, передача в пользование которых делает невозможной реализацию прав собственников помещений в многоквартирном доме. К таким объектам в силу своих функциональных особенностей относятся **межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, несущие и ограждающие несущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, все участки подъездных путей, пешеходных дорожек и т. д.**

Передача в пользование какой-либо части общего имущества производится по нормам для сделок с движимым имуществом, так как общее имущество в многоквартирном доме является неделимым имущественным комплексом и осуществление сделки с частью общего имущества как с объектом недвижимости невозможно.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме (например, реконструкция помещения с присоединением части общего имущества в многоквартирном доме) **возможно только с согласия всех собственников помещений в таком доме.**

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

Собственникам законом определены **права и обязанности**, поэтому у собственников появились новые функции — **функция управления и функция умения** определение технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, состав, перечень и пе-

ПРОГРАММА «НАШИ ПРАВА»

риодичность выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, получение правовых, управленческих, технических знаний даст возможность контролировать содержание общего имущества в многоквартирном доме.

ПРАВА

Право управления домом собственниками жилья многоквартирного дома реализуется в соответствии со ст.44 Жилищного кодекса: “Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом”.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся такие вопросы, как:

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме и его отчуждении;
- 4) принятие решений о создании ТСЖ;
- 5) выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

Данный список не является исчерпывающим, общее собрание может быть наделено Жилищным кодексом РФ и другими полномочиями. Например, *собственники помещений получили право определять размер оплаты за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме*, который теперь устанавливается на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей организации на срок не менее чем один год.

Сам процесс проведения общих собраний собственников помещений в Жилищном кодексе РФ достаточно подробно регламентирован (ст.45—48). Однако, в целях оказания содействия жителям в организации и проведении общих собраний распоряжением Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы от 23.08.2005г. № 393 *утверждены Методические рекомендации по подготовке и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.*

ОБЯЗАННОСТИ

Выбор способа управления многоквартирным домом стал уже не правом, а обязанностью собственников помещений в многоквартирном доме.

- Обязанностью собственников помещений в многоквартирном доме является проведение ежегодного общего собрания собственников помещений. Организатором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома может быть любой собственник.

- Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) собственник жилого помещения несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не установлено законом или договором.

- Статьями 289, 290, 681 ГК РФ установлено, что капитальный ремонт жилого помещения и общего имущества многоквартирных жилых домов является обязанностью собственника, в том числе и собственника муниципального жилищного фонда — органов местного самоуправления.

ПРОГРАММА «НАШИ ПРАВА»

В соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

- 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. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 г. Москва «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» и Постановление Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 “Об утверждении правил пользования жилыми помещениями” поможет собственникам в закреплении знаний в вопросах прав и обязанностей.

ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Если собственники помещений на основании решения общего собрания выбрали непосредственную форму управления, то они вступают в договорные отношения с лицами, оказывающими услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

ПЛАТА ЗА ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

Структура платежей за жилищные и коммунальные услуги закреплена статьей 154 ЖК РФ, так что платежи имеют теперь **целевое назначение** и не могут быть использованы на какие-либо иные цели, отличные от него.

В соответствии с Федеральным законом № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» плата за коммунальные услуги рассчитывается по формуле: Плата за коммунальную услугу_{ОКК} = Тариф_{ОКК} × Норматив потребления, установленный регулирующим органом.

Таким образом:

1. Правила ч.1 ст.154 ЖК посвящены структуре платежа за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя (см. ст. 49, 60 ЖК) жилого помещения, занимаемого именно по договору социального найма (см. ст. 60—91 ЖК) или по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (в том числе при предоставлении служебных помещений, иных жилых помещений специализированного жилого фонда, см. ст. 92—109 ЖК). Эта плата включает плату за:

1) сам факт пользования жилым помещением (т.е. за наем). При этом не следует упускать из виду, что жилым признается изолированное помещение, которое пригодно для постоянного проживания, отвечает установленным санитарным, техническим, противопожарным и тому подобным требованиям (см. ст. 15 ЖК);

ПРОГРАММА «НАШИ ПРАВА»

2) содержание (уборка, охрана и т.п.) и текущий ремонт жилого помещения. При этом нужно учитывать следующие обстоятельства:

а) данный вид платы включает (т.е. нельзя дополнительно что-либо взыскивать) также:

— плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (см. ст. 161—164 ЖК);

— плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (например, подъездов, входных дверей, лестниц, см. ст. 36 ЖК);

б) капитальный ремонт (см. ст. 88 ЖК) общего имущества многоквартирного дома осуществляется за счет собственника жилого помещения (т.е. за счет РФ, или субъекта РФ, или муниципального образования в зависимости от того, в какой вид жилищного фонда входит предоставленное по договору жилое помещение);

3) коммунальные услуги (по водо-, газо-, энерго- и теплоснабжению, канализации и др.).

Состав указанных выше платежей расширить нельзя. Размер их определяется в соответствии со ст. 156, 157 ЖК.

2. В соответствии с ч. 2 и 3 ст. 154:

1) определяется состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги только для лиц, являющихся собственниками:

а) жилых помещений в многоквартирных домах (см. ст. 16 ЖК);

б) нежилых помещений в многоквартирных домах (например, аптек, магазинов, парикмахерских и т.п., расположенных в многоквартирном доме);

в) жилых домов (в том числе многоквартирных и многоквартирных, если собственником такого дома является одно лицо);

г) как из числа граждан (в том числе иностранных граждан, лиц без гражданства), так и из числа юридических лиц;

2) плата за жилое помещение **собственника помещения** в многоквартирном доме состоит из платы за:

а) содержание и ремонт жилого помещения (а также нежилого помещения: вывод сделан на грамматическом толковании ч. 2 ст. 154). Она в свою очередь включает плату:

— за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (в соответствии со ст. 161—164 ЖК);

— за содержание общего имущества многоквартирного дома (например, лифтов, подъездов и т.п.);

— за ремонт (включая и капитальный) общего имущества многоквартирного дома (например, надстройка нового этажа, ремонт подвальных помещений и т.д.);

б) коммунальные услуги (перечень их в ч. 4 ст. 154 приведен неисчерпывающим образом, например, сюда же относится вывоз мусора, твердых бытовых отходов и т.д.);

3) собственники жилых домов (в том числе и граждане, которые имеют в частной собственности жилые дома) самостоятельно:

а) несут расходы на содержание жилых домов;

б) осуществляют текущий и капитальный ремонт жилого дома (с учетом норм постановления Госстроя N 170);

в) выбирают лиц (подрядчиков, исполнителей и т.п.) из числа граждан и организаций, которые оказывают соответствующие услуги и выполняют работы (например, по капитальному ремонту зданий, по остеклению, по проведению линий канализации и т.д.). При этом с такими организациями (гражданами) собственники жилого дома заключают договоры в соответствии с нормами гражданского законодательства.

Отношения с расчетно-информационными центрами

ТСЖ, ЖСК или управляющая организация по своему усмотрению могут заключать договоры с расчетно-информационными центрами на сбор, расчет, перечисление платежей за ЖКУ поставщикам.

ЗАЩИТА ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ПРАВООТНОШЕНИЙ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ

Жилищный кодекс Российской Федерации — специальный кодифицированный федеральный закон, регулирующий определенные правоотношения, связанные с реализацией конституционного права граждан на жилье и его обращением в гражданском обороте.

Однако, надо учитывать, что в силу статьи 8 ЖК РФ, к жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных Жилищным кодексом. С учетом сказанного в жилищных правоотношениях для защиты своего субъективного гражданского права, если субъект защиты решит искать помощи у государственных и иных органов, он задействует судебный (общий) и административный (специальный) порядок защиты гражданских прав с учетом приоритета норм Жилищного кодекса РФ в указанных правоотношениях.

Использование **административного порядка** защиты гражданских прав предусматривает обычно обращение с жалобой на действия и акты государственных органов и должностных лиц в вышестоящий по отношению к ним орган власти (или вышестоящему в порядке подчиненности должностному лицу).

Согласно п. 2 ст. 11 ГК РФ защита гражданских прав в административном порядке, может осуществляться лишь в случаях, прямо предусмотренных законом, а решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в суд.

В то же время Жилищный кодекс РФ прямо предусматривает судебный порядок разрешения споров.

По фактам нарушений законодательства в сфере ЖКХ обращайтесь в **общественный Центр правовой и методической помощи населению в вопросах ЖКХ ОО «ОКО»:**
п. Лучегорск, 4 микрорайон, дом 10 (со стороны магазина «Коралл»
или сбрасывайте свои сообщения на «Горячую линию ЖКХ»:
<http://zhkh.3dn.ru>

Общественная организация «ОКО»

Объединенный Контроль Общественности Пожарского района

Миссия — Защищать права граждан в решении вопросов местного значения и жилищного самоуправления, оказывать правовую помощь различным категориям граждан и объединять усилия и опыт в развитии гражданского общества.

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ КОАЛИЦИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ «ПРАВО ПОЖИЛЫХ»

www.dobroedelo.ru/vrc

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ КОАЛИЦИИ

Цель деятельности Межрегиональной Коалиции НКО «ПРАВО ПОЖИЛЫХ» — улучшение качества жизни пожилых и старых людей в Российской Федерации путем поощрения и защиты их экономических, социальных и культурных, включая образовательных, прав.

Задачи Коалиции:

- Осуществлять мониторинг соблюдения экономических, социальных и культурных прав пожилых людей на местном, региональном и национальном уровнях
- Проводить экспертизу действующего и предполагаемого законодательства, имеющего отношение к правам и интересам пожилых людей
- Применять досудебные и судебные механизмы защиты прав пожилых людей
- Информировать государственные структуры и общество о состоянии экономических, социальных и культурных прав пожилых людей
- Информировать пожилых людей об их экономических, социальных и культурных правах, степени их соблюдения. Поощрять пожилых людей к изучению их основных прав, умению ими пользоваться
- Продвигать геронтологическое право, как часть правоведения. Поощрять научные исследования в этой сфере, обобщать практику геронтологической правозащиты, издавать и распространять соответствующую литературу, в том числе обучающего характера
- Взаимодействовать с органами законодательной и исполнительной ветвями власти на местном, региональном и национальном уровнях в интересах защиты прав пожилых людей
- Взаимодействовать с правозащитными организациями и коалициями при отстаивании экономических, социальных и культурных прав пожилых людей
- Содействовать реализации рекомендаций Мадридского международного плана действий по старению 2002 года
- Осуществлять сотрудничество и партнерство с аналогичными зарубежными организациями и объединениями.