

Защита прав граждан в сфере ЖКХ в судебном порядке

Злободневность вопроса оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда очевидна. Граждан тревожат проблемы жилищно-коммунального хозяйства. Среди наиболее важных вопросов называются: плохое состояние коммунальных систем и в целом жилищного фонда, рост цен на услуги ЖКХ. Несомненно, эти претензии основаны на реалиях нашей жизни.

В соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ, гражданин, проживающий в многоквартирном доме, имеет право на благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание имущества в многоквартирном доме, которые обеспечиваются непосредственно самими собственниками помещений, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией.

Согласно ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса управляющая организация за плату обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам.

Требования, предъявляемые к услугам, связанным с ремонтом и содержанием дома, устанавливаются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170. Кроме того, указанный документ определяет также порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда.

Однако, как показывает практика, управляющие компании при попустительстве органов местного самоуправления зачастую злоупотребляют своим правом по установлению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В связи с этим прокуратура активно использует одно из наиболее действенных гражданско-правовых средств защиты интересов граждан — право на обращение в суд с исковыми заявлениями, направленными на устранение нарушений в жилищно-коммунальной сфере.

В 2012 году Городецким городским прокурором направлено в суд исковое заявление о признании



Н.В. Петрова

Старший помощник Городецкого городского прокурора Нижегородской области, младший советник юстиции

незаконными действий Думы города Заволжье при установлении размера платы за капитальный ремонт жилых помещений в многоквартирном доме в связи с выявленными в ходе проверки законности взимания платы за содержание и капитальный ремонт нарушениями.

30.11.2010 Думой города Заволжья принято Решение № 200 «Об оплате жилого помещения в 2011 году».

Пунктом 3 вышеуказанного Решения установлено, что размер платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме для собственников помещений, которые не приняли на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливается согласно приложению 3.

В соответствии с действующим жилищным законодательством размер платы за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ч. 2 ст. 44 и ч. 2 ст. 158 ЖК РФ).

Согласно письму Министерства регионального развития РФ от 05.03.2009 № 6091-АД/14, установление размера платы за капитальный ремонт органами местного самоуправления законодательством Российской Федерации допускается в соответствии с

пунктом 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее — Правила), по результатам открытого конкурса, проводимого в порядке, установленном Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75. В этом случае плата за капитальный ремонт устанавливается в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации для многоквартирного дома. В случаях неправомерного установления органами местного самоуправления указанной платы муниципальными правовыми актами такие акты подлежат отмене.

Установление размера платы за капитальный ремонт органами местного самоуправления не допускается для многоквартирных домов:

а) собственники помещений в которых не приняли на их общем собрании решения о проведении капитального ремонта многоквартирных домов;

б) в отношении которых органами местного самоуправления в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 не проводились открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами или в указанном в конкурсной

документации перечне обязательных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, отсутствуют работы по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Таким образом, Дума города Заволжья Городецкого муниципального района вопреки действующему законодательству установила плату за капитальный ремонт, что недопустимо. Прокурором принесен протест на указанное решение. В связи с тем, что Решение по протесту прокурора депутатами Думы города Заволжье в установленный законом срок принято не было, прокурором направлено заявление в суд о признании недействительным п. 3 решения Думы г. Заволжье № 200.

Кроме того, прокурором внесены представления руководителям 4 управляющих компаний города Заволжье: ООО «Жилсервис-1», ООО «Жилсервис-2», ООО «Жилсервис-3», ООО «Домоуправляющая компания» в целях устранения выявленных нарушений при установлении тарифов. В связи с тем, что требования, изложенные в представлениях прокурора фактически не исполнены, прокурором направлены заявления в суд о признании незаконными действий по взиманию платы за капитальный ремонт и понуждению произвести перерасчет платы за 2012 год. Заявления прокурора удовлетворены.

С учетом приоритетности функции прокуратуры по защите прав граждан и актуальности вопроса соблюдения органами местного самоуправления и управляющими компаниями законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, необходимо на постоянной основе выявлять факты нарушений и использовать полный комплекс мер прокурорского реагирования, в том числе обращаться в суд в порядке ч. 1 ст. 45 ГПК РФ. ■