

Прокуратура информирует

С жалобой – в жилищную комиссию

С жалобой на ненадлежащее содержание жилого дома управляющей компанией следует обратиться в государственную жилищную инспекцию, и, если эти меры не помогут, можно выбрать другую обслуживающую организацию.

Вопрос: В нашем подъезде нет окон, сломаны двери, штукатурка со стен осыпается, на чердачных люках отсутствуют замки. Вместе с тем, с нас взимают плату за коммунальное обслуживание дома и ремонт. Законно ли это?

ОТВЕТ: Согласно п. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация за плату обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

Пунктом 3 данной статьи определено, что в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны: перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация; порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы; порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В соответствии с п. 8.2 вышеуказанной статьи собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет его условий.

Пунктом 11 данной статьи установлено, что управляющая организация ежегодно в первом квартале текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет

о выполнении договора управления за предыдущий год.

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, определены требования, а также порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда.

Согласно положениям Правил и нормам технической эксплуатации жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках.

Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок: составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период; уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, для устранения которых требуется капитальный ремонт.

Периодичность ремонта подъездов - один раз в пять лет или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

В соответствии с пунктами 2.4.1 и 2.4.4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда планирование капитального ремонта

жилищного фонда следует осуществлять в соответствии с действующими документами.

Пунктом 2.4.2 Правил эксплуатации жилищного фонда предусмотрено, что при капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

В соответствии с пунктами 13 и 20 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, осмотры общего имущества многоквартирных домов проводятся управляющей организацией. После установления факта превышения уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности общего имущества управляющей организации необходимо направить предложение собственникам помещений о проведении общего собрания для принятия решения о размере отчислений на капитальный ремонт.

Пунктом 42 указанных Правил установлено, что управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответ-

ствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Кроме того, статьей 7.22 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации установлена административная ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов.

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда и соответствием жилых помещений установленным требованиям осуществляется органами Государственной жилищной инспекции.

На объектах жилищного фонда, которые подконтрольны органам Государственной жилищной инспекции, они вправе проводить инспекционные обследования и проверки. В случае выявления нарушений в ходе проверок ими даются предписания собственникам, владельцам и пользователям жилых помещений об устранении таких нарушений.

Органы государственной жилищной инспекции также вправе давать представления об аннулировании или приостановлении лицензий на осуществление деятельности предприятий, учреждений и организаций. Воспользоваться этим правом они могут, если юридические и физические лица в своей профессиональной деятельности грубо нарушают жилищное законодательство, правила и нормативы, связанные с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда.

Когда действия неправомерны

Общественные объединения по защите прав потребителей не имеют полномочий проводить проверки субъектов хозяйственной деятельности

Положением статьи 45 Закона РФ от 07.02.92 «О защите прав потребителей» общественным объединениям (их ассоциациями и союзами) по защите прав потребителей осуществляют функции, которые могут способствовать реализации прав и законных интересов потребителей, в том числе проверять соблюдение прав потребителей и правил торгового, бытового и иных видов обслуживания потребителей, составлять акты о выявленных нарушениях прав потребителей и направлять указанные акты для рассматривания в уполномоченные органы государственной власти, а также информировать органы местного самоуправления о выявленных нарушениях, участвовать по просьбе потребителей в проведении экспертиз по фактам нарушения прав потребителей.

Вместе с тем, указанным нормативным актом не установлены порядок и сроки проверок, контрольных мероприятий и экспертиз, проводимых общественными объединениями по защите прав потребителей, что может способствовать злоупотреблениям со стороны недобросовестных общественных объединений (их ассоциаций и союзов), в связи с чем, при проведении проверок недобросовестные общественные объединения потребителей нередко выходят за рамки своих полномочий, фактически присваивая себе полномочия федеральных органов исполнительной власти осуществляющих функции по контролю и надзору в области защиты прав потребителей.

Права и обязанности контролирующих органов при проверках юридических лиц и индивидуальных предпринимателей подробно регламентированы Федеральным законом РФ от 26.12.08 № 294-ФЗ.

В случаях, когда при проведении проверочных мероприятий представители общественных объединений требуют предъявить трудовые договоры с работниками и их медицинские книжки, документы об образовании работающих на предприятии сотрудников, санитарно-эпидемиологические заключения и заключения Госпожнадзора, контрольно-кассовую книгу, иные журналы или документы, такие действия неправомерны.

Если вам предложили уволиться

Работник не обязан подавать заявление об увольнении по собственному желанию, если этого желает работодатель.

На предприятии происходит сокращение штатной численности, и работодатель настаивает на увольнении работников по собственному желанию. Законно ли это? Чем предусмотрен порядок увольнения и расчета с работником при его увольнении?

Действующим законодательством не предусмотрена обязанность работника уволиться по собственному желанию, если на этом настаивает работодатель.

В данном случае при увольнении в связи с сокращением численности или штата работников организации применяются положения ст. 81 Трудового кодекса РФ. При этом увольнение по этому основанию допускается, если невозможно перевести работника с его письменного согласия на другую имеющуюся у работодателя работу.

Условия расторжения договора по инициативе работника (по собственному желанию) предусмотрены ст. 80 Трудового кодекса РФ.

При прекращении трудового договора выплата всех сумм, причитающихся работнику от работодателя, производится в день увольнения работника. Если работник в день увольнения не работал, то соответствующие суммы должны быть выплачены не позднее следующего дня после предъявления уволенным работником требования о расчете (ст. 140 Трудового кодекса РФ).

В случае спора о размерах сумм, причитающихся работнику при увольнении, работодатель обязан в указанный в настоящей статье срок выплатить не оспариваемую им сумму.

Порядок расчета при сокращении численности или штата регламентирован ст. 178 Трудового кодекса РФ, согласно которой при расторжении трудового договора в связи с ликвидацией организации, либо сокращением численности или штата работников организации увольняемому работнику выплачивается выходное пособие в размере среднего месячного заработка, а также за ним сохраняется средний месячный заработок на период трудоустройства, но не свыше двух месяцев со дня увольнения (с зачетом выходного пособия).

В исключительных случаях средний месячный заработок сохраняется за уволенным работником в течение третьего месяца со дня увольнения по решению органа службы занятости населения при условии, если в двухнедельный срок после увольнения работник обратился в этот орган и не был им трудоустроен.

Выходное пособие в размере двухнедельного среднего заработка выплачивается работнику при расторжении трудового договора в связи с:

- отказом работника от перевода на другую работу, необходимого ему в соответствии с медицинским заключением, выданным в порядке, установленном федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо отсутствием у работодателя соответствующей работы;
- призывом работника на военную службу или направлением его на заменяющую ее альтернативную гражданскую службу;
- восстановлением на работе работника, ранее выполнявшего эту работу; отказом работника от перевода на работу в другую местность вместе с работодателем;
- признанием работника полностью неспособным к трудовой деятельности в соответствии с медицинским заключением, выданным в порядке, установленном федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- отказом работника от продолжения работы в связи с изменением определенных сторонами условий трудового договора.

Трудовым договором или коллективным договором могут предусматриваться другие случаи выплаты выходных пособий, а также устанавливаться повышенные размеры выходных пособий.

При прекращении трудового договора с работником, занятым на сезонных работах, в связи с ликвидацией организации, сокращением численности или штата работников организации выходное пособие выплачивается в размере двухнедельного среднего заработка.

Прокурор имеет право

Для прокурорской проверки предприятий малого и среднего бизнеса согласований не требуется

Федеральный закон от 26.12.08 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора) и муниципального кон-

троля» регулирует отношения в области защиты прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, подведомственными им государственными учреждениями.

При этом мероприятия по контролю могут осуществляться только уполномоченными должностными лицами органов государственного контроля (надзора), что определено в статье 3 указанного Федерального закона.

Между тем, в соответствии с ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» положения указанного Федерального закона не применяются к мероприятиям по контролю при осуществлении прокурорского надзора.

Прокуратурой проверки исполнения законов проводятся в соответствии с пунктом 2 ст. 21 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» на основании поступившей в органы прокуратуры информации о фактах нарушения законов, требующих принятия мер прокурором.

О переселении из ветхого и аварийного жилья

В связи с обращениями граждан в прокуратуру по вопросам соблюдения законности при переселении из ветхого и аварийного жилья разъясняем, что жилые помещения предоставляются переселяемым жителям с соблюдением требований Жилищного кодекса РФ

В соответствии со ст. 89 Жилищного кодекса РФ, предоставляемое в связи с выселением другое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Пленум Верховного Суда РФ в своем Постановлении от 02.07.2009 № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" указал, что при выселении граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в статьях 86-88 ЖК РФ, в т.ч. в случаях признания ранее занимаемого жилого помещения непригодным для дальнейшего проживания, другое жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства, учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете (статья 55 ЖК РФ).

Материалы подготовила Т.С. ФИЛИМОНОВА, заместитель прокурора