

Региональная общественная организация
«Юридическая клиника помощи малоимущим»
Республики Башкортостан

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ



ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

Региональная общественная организация
«Юридическая клиника помощи малоимущим»
Республики Башкортостан

Жилищное право: вопросы и ответы. 2016 / РОО «Юридическая клиника помощи малоимущим» РБ – Уфа: ООО «Брендбук», 2016. - 12 с.

©РОО «Юридическая клиника помощи малоимущим» РБ, 2016
© ООО «Брендбук», 2016

УФА • 2016

Каковы особенности содержания животных в квартире?

Особенности содержания животных в квартире напрямую не урегулированы нормами федерального законодательства. Однако в любом случае необходимо использовать квартиру по назначению, поддерживать ее в надлежащем состоянии, соблюдать права и обязанности соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ).

Домашнее животное признается собственностью его владельца. На владельца домашнего животного возложено бремя его содержания и обязанность соблюдать при владении им требования нормативно-правовых актов и не нарушать права и интересы других граждан (ст. ст. 137, 209, 210 ГК РФ). Правила содержания животных могут регулироваться региональными и местными нормативно-правовыми актами.

Содержание в квартире диких животных, в том числе редких, допускается только на основании разрешительной документации (ст. 26 Закона от 24.04.1995 N 52-ФЗ). При этом содержание в квартире некоторых видов животных может быть прямо запрещено.

Основные правила содержания животных

К основным правилам содержания собак и кошек относятся:

- 1) необходимость гуманного обращения с животными;
- 2) соблюдение санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных правил и норм. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние дома и прилегающей территории;
- 3) содержание животных в комнатах коммунальных квартир при условии отсутствия у соседей медицинских противопоказаний (аллергии);
- 4) запрет на содержание животных в местах общего пользования: кухнях, коридорах, на лестничных клетках, чердаках, в подвалах, а также на балконах и лоджиях;
- 5) соблюдение тишины в ночное время;
- 6) регистрация животных в государственных ветеринарных учреждениях, ежегодная вакцинация против бешенства (Перечень, утв. Приказом Минсельхоза России от 22.04.2016 N 161);
- 7) обеспечение безопасности окружающих людей и животных. Так, появление с собакой без поводка и намордника в магазинах, учреждениях, на детских площадках, рынках, пляжах и в транспорте запрещено. Кроме того, лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет запрещено выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах и в транспорте;
- 8) запрет на выгул собак на территориях учреждений здравоохранения, детских садов, школ, иных образовательных учреждений и учреждений, работающих с несовершеннолетними;
- 9) обязанность сообщать в государственные ветеринарные учреждения о факте укуса животным человека или другого животного, доставлять их в данные учреждения для осмотра и, при необходимости, помещать на карантин.

Региональные правила содержания собак и кошек также могут разрешать выгул собак только в специально отведенных местах. Кроме того, для владельцев собак определенных пород (например, бультерьер, стаффордширский терьер, ротвейлер, среднеазиатская овчарка и т.д.) может быть предусмотрена повышенная ответственность (например, запрет на выгул лицом, не достигшим 16 лет, запрет на нахождение на территории населенного пункта без намордников и т.д.).

Что делать, если на фасаде многоквартирного дома размещена реклама без согласия жильцов?



Рекламную конструкцию можно установить по договору с собственником недвижимого имущества (ч. 5 ст. 19 Закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ). Многоквартирные дома могут находиться в государственной, муниципальной и частной собственности (ч. 2 ст. 19 ЖК РФ).

Необходимо ли согласие жильцов на размещение рекламной конструкции, зависит от того, в чьей собственности находится многоквартирный дом.

I. Многоквартирный дом находится в государственной или муниципальной собственности В данном случае согласие жильцов на установку рекламной конструкции не требуется. Тем не менее

рекламная конструкция должна быть размещена на основании договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, заключенного по результатам торгов, разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции (ч. 5.1, 9 ст. 19 Закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ). Если есть основания полагать, что при установке рекламной конструкций на фасаде многоквартирного дома были нарушены нормы законодательства, вы можете обратиться в уполномоченные органы для проверки законности установки и эксплуатации рекламной конструкции. Для этого вам следует: а) подготовить письменные обращения с описанием ситуации (по возможности с приложением доказательств, например фотографий рекламы на фасаде здания), просьбой провести проверку и в случае установления нарушений законодательства принять меры по демонтажу рекламной конструкции и привлечению к ответственности виновных лиц; б) направить подготовленные обращения: - в Федеральную антимонопольную службу (п. 5.3.1.1 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 30.06.2004 N 331); - орган местного самоуправления (ч. 10 ст. 19 Закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ). Кроме того, гражданин вправе оспорить в суде решение, действие (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если считает, что нарушены его права и свободы (ч. 1 ст. 218 КАС РФ).

II. Многоквартирный дом находится в частной собственности В данном случае установка и эксплуатация рекламной конструкции возможны с согласия собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 5 ст. 19 Закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ). Если рекламная конструкция установлена на фасаде многоквартирного дома без согласия собственников помещений, вы вправе обратиться в вышеуказанные уполномоченные органы и дополнительно: а) направить подготовленное обращение в орган, уполномоченный по региональному государственному жилищному надзору. б) инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу обращения в суд с заявлением о взыскании неосновательного обогащения с владельца рекламной конструкции в связи с неправомерным использованием общего имущества собственников помещений (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

Как расторгнуть договор с управляющей компанией?

Договор управления многоквартирным домом изменяется и (или) расторгается в порядке, установленном гражданским законодательством (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ). Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено законом или договором. В случае одностороннего отказа от договора, когда такой отказ допускается законом, договор считается расторгнутым (п. 4 ст. 450, п. 2 ст. 450.1 ГК РФ). Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора, если до истечения срока действия договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (ч. 4 ст. 161, ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ). Собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ). При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства (п. 2 ст. 453 ГК РФ). Для расторжения договора с управляющей организацией собственникам помещений необходимо сделать следующее.

Шаг 1. Проведите общее собрание собственников помещений. В повестку дня общего собрания должен быть включен вопрос о расторжении договора с управляющей организацией и выборе иной управляющей организации или об изменении (выборе) способа управления домом (ч. 1 ст. 44 ЖК РФ).

Шаг 2. Направьте уведомление о принятом решении в управляющую организацию. В течение пяти дней уведомление о принятом на собрании решении (о расторжении договора) с приложением копии решения необходимо направить в (п. 18 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416): - организацию, ранее управлявшую домом; - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля). Если момент прекращения договора при одностороннем отказе от него не согласован в договоре, то договор будет считаться прекращенным с момента получения стороной уведомления об отказе другой стороны от договора. При этом уведомление считается доставленным и в том случае, если оно фактически не было получено по причинам, зависящим от адресата (абз. 2 п. 1 ст. 165.1, п. 1 ст. 450.1 ГК РФ; п.п. 63, 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25).

Примечание. В одностороннем порядке договор управления многоквартирным домом расторгается путем проведения общего собрания собственников помещений также и в случае выбора собственниками иных способов управления многоквартирным домом, таких как ТСЖ, жилищный кооператив, специализированный потребительский кооператив (ч. 2 ст. 161, ч. 1 ст. 44 ЖК РФ).

Как выписать из квартиры бывшего члена семьи?

Бывший член семьи (например, бывший супруг) не имеет права пользоваться квартирой собственника, если семейные отношения прекратились (ст. ст. 31, 35 ЖК РФ). В некоторых случаях эта норма не действует, в частности (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ; ст. 19 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ): - если право пользования квартирой сохранено за бывшим членом семьи на основании соглашения между собственником и бывшим членом его семьи; - если право пользования квартирой сохранено за бывшим членом семьи на основании решения суда; - если в момент приватизации квартиры бывший член семьи имел равные права пользования квартирой с лицом, ее приватизировавшим. Если подобных обстоятельств нет, то, чтобы выписать бывшего члена семьи из квартиры, необходимо придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Вручите бывшему члену семьи уведомление о необходимости освободить квартиру и добровольно сняться с регистрационного учета. Уведомление составляется в произвольной форме. Его направление не предусмотрено законодательством, но тем не менее весьма желательно. Обязательно укажите в нем дату освобождения помещения и выписки. Уведомление можно передать бывшему члену семьи как непосредственно (на втором экземпляре уведомления бывший член семьи должен проставить дату его получения, свои фамилию, имя, отчество, подпись), так и по почте заказным или ценным письмом (с описью вложения) с уведомлением о вручении. Сохраните второй экземпляр уведомления с отметкой о получении бывшим членом семьи (если уведомление вручено лично) либо почтовое уведомление о вручении. Указанные документы потребуются вам в случае разрешения спора в судебном порядке. Если бывший член семьи добровольно не освободил жилое помещение в указанный срок, то принудительное выселение возможно только по решению суда. Оно даст возможность снять бывшего члена семьи с регистрационного учета без его согласия (ст. 7 Закона РФ от 25.06.1993 N 5242-1).

Шаг 2. Обратитесь с иском в суд по месту нахождения квартиры. Для этого необходимо представить следующие документы (ст. ст. 131, 132 ГПК РФ): - исковое заявление; - уведомление об освобождении помещения с отметкой о вручении или почтовое уведомление о вручении бывшему члену семьи; - иные документы, подтверждающие требования истца (например, свидетельство о праве собственности на квартиру, свидетельство о расторжении брака, справку о лицах, состоящих на регистрационном учете, и др.); - документ об уплате госпошлины. Размер госпошлины составляет 300 руб. (пп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ). Исковое заявление и документы, подтверждающие заявленные требования, представляются с копиями по количеству лиц, участвующих в деле. В исковом заявлении необходимо указать следующие требования: - признать гражданина (указать Ф.И.О.) утратившим право пользования жилым помещением, расположенным по адресу (указать адрес); - выселить гражданина (указать Ф.И.О.) из жилого помещения, расположенного по адресу (указать адрес), - если этот гражданин продолжает проживать в квартире. Иск о признании гражданина утратившим право пользования квартирой и о его выселении рассматривают районные (городские) суды (ст. ст. 24, 30 ГПК РФ).

Шаг 3. Получите на руки решение суда и исполнительный лист. Решение суда вступает в законную силу по истечении одного месяца с момента принятия в окончательной форме, если оно не было обжаловано. На основании решения суд выдает исполнительный лист (ст. ст. 209 - 210, 428 ГПК РФ).

Шаг 4. Направьте исполнительный лист и заявление о возбуждении исполнительного производства в службу судебных приставов. Судебные приставы возбуждают исполнительное производство и обязаны выселить бывшего члена семьи после истечения срока на добровольное исполнение им судебного решения. Выселение включает освобождение квартиры от должника, его имущества, домашних животных и запрещение должнику пользоваться освобожденным помещением (ст. ст. 30, 107 Закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ).

Шаг 5. Направьте решение суда в орган регистрационного учета. На основании вступившего в законную силу решения суда орган регистрационного учета (Главное управление по вопросам миграции МВД России) снимет бывшего члена семьи с регистрационного учета без его непосредственного участия (п. 128 Административного регламента, утв. Приказом ФМС России от 11.09.2012 N 288; пп. «б» п. 3 Указа Президента РФ N 156 от 05.04.2016).

Когда пересчитывают плату за коммунальные услуги?

Плата за коммунальные услуги включает плату за холодную и горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ). Размер платы за предоставляемые коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета за расчетный период, а при их отсутствии - из нормативов потребления коммунальной услуги. Отметим, что для отдельных видов коммунальных услуг (таких, как газоснабжение и водоотведение) норматив их потребления на общедомовые нужды принимается равным нулю (п. 8 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 306). Примечание. Если собственники помещений в многоквартирном доме не обеспечили установку и (или) введение в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета (при наличии такой технической возможности), плата за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывается с применением повышающих коэффициентов (п. 60(1) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354). Действующее законодательство предусматривает ряд ситуаций, когда возможен перерасчет коммунальных платежей.

Ситуация 1. Если проверяется состояние приборов учета, с которых потребитель снимает показания, или достоверность показаний приборов, которые потребитель представил для расчета платы за коммунальную услугу. При проверке может выясниться, что прибор учета находится в исправном состоянии, например пломбы на нем не повреждены, но его показания расходятся с теми, которые потребитель представил для расчета стоимости коммунальной услуги за расчетный период, предшествующий проверке. В этом случае плата за услугу

пересчитывается исходя из показаний прибора учета, которые сняли проверяющие. После перерасчета может оказаться, что потребитель оплатил 13 14 услугу не полностью или, наоборот, переплатил за нее. В первом случае он получит требование внести доначисленную плату, а во втором - уведомление об излишне начисленной плате. Обратите внимание на то, что излишне уплаченные суммы вам зачтут при оплате будущих расчетных периодов (п. 61 Правил N 354).

Ситуация 2. Если обнаружено, что нарушен порядок подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам. Плата за коммунальную услугу пересчитывается, а несанкционированное подключение незамедлительно устраняется или демонтируется. Потребителю доначислят плату за неучтенную коммунальную услугу исходя из объемов коммунального ресурса. Они рассчитываются как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, до даты его устранения. Если из-за несанкционированного подключения возникли убытки у другого потребителя, например увеличилась плата за коммунальную услугу, то он вправе требовать возмещения этих убытков. Если проверяющие не смогут установить дату н е с а н к ц и о н и р о в а н н о г о подключения, то плату доначислят начиная с даты предыдущей проверки прибора учета. Доначисление возможно не более чем за шесть месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение (п. 62 Правил N 354).

Ситуация 3. Если обнаружено н е с а н к ц и о н и р о в а н н о е вмешательство в работу прибора учета, находящегося у потребителя, вызвавшее искажение показаний прибора. В этой ситуации показания прибора не используются для расчета платы за коммунальную услугу. Плата за коммунальные услуги пересчитывается исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося р е с у р с о п о т р е б л я ю щ е г о оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния прибора учета, до даты его устранения. Если невозможно установить дату несанкционированного вмешательства в работу прибора, плату доначислят начиная с даты предыдущей проверки прибора учета. Доначисление возможно не более чем за шесть месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное вмешательство (п. 62 Правил N 354).

Ситуация 4. Если потребитель, проживающий в жилом помещении, которое не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, временно отлучается на срок более пяти полных календарных дней подряд. Перерасчет производится по заявлению потребителя. Лицо, предоставляющее коммунальные услуги, пересчитывает плату

за них, исходя из количества полных календарных дней отсутствия потребителя. День отъезда и день возвращения домой не учитываются. По этому основанию не пересчитывается размер платы за отопление и газоснабжение для целей отопления жилых помещений, а также за коммунальные услуги на общедомовые нужды. Кроме того, плату за услугу по водоотведению пересчитают, только если пересчитывается плата за коммунальную услугу по холодному или горячему водоснабжению (разд. VIII Правил N 354).

Ситуация 5. При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги уменьшается. При этом лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю штраф (ч. 4 ст. 157 ЖК РФ; разд. IX Правил N 354).

Ситуация 6. Если в жилых помещениях нет индивидуальных приборов учета тепловой энергии или полностью или частично отсутствуют индивидуальные или общие (квартирные) приборы учета, но имеются коллективные (общедомовые) приборы учета и при этом жилые помещения оборудованы распределителями. Плата за отопление рассчитывается исходя из среднемесячных объемов потребления тепловой энергии за предыдущий год, а если нет сведений об объемах потребления тепловой энергии за предыдущий год - исходя из норматива потребления тепловой энергии и тарифа на тепловую энергию. При этом размер платы за отопление корректируется один раз в год. На основании данных корректировки плату пересчитывают (п. 53 Правил N 354).

Ситуация 7. Если потребитель неоднократно (два и более раза) не допускал исполнителя или уполномоченное им лицо в свое жилое помещение для проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, проверки достоверности представленных сведений о 15 16 показаниях таких приборов учета, при условии составления исполнителем акта об отказе в допуске к прибору учета, плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающих коэффициентов (п. 60(2) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354). Плату за коммунальные услуги пересчитывают после того, как потребитель подаст письменное заявление о применении индивидуальных приборов учета или распределителей для расчета размера платы за услуги и будут сняты показания с приборов или распределителей (пп. «г» п. 24 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307).

Как увеличить жилую площадь квартиры за счет лоджии (балкона, коридора)?

Увеличение жилой площади квартиры за счет лоджии (балкона, коридора) связано с проведением перепланировки, то есть изменением конфигурации квартиры, требующим внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ). Перепланировка квартиры включает, в частности, перенос и разборку перегородок, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (абз. 3 п. 1.7.1 Правил, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170). Не допускается перепланировка квартир, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению противопожарных устройств (п. 1.7.2 Правил N 170). Для увеличения жилой площади квартиры за счет лоджии, балкона или коридора рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.



Шаг 1. Подготовьте проект перепланировки квартиры. Заключите договор о подготовке проекта перепланировки с организацией или индивидуальным предпринимателем, вступившими в саморегулируемую организацию (СРО) и имеющими свидетельство о допуске к таким работам (ч. 1 ст. 55.8 ГрК РФ). Организация или предприниматель, разработавшие проект, должны согласовать его в компетентных органах

(Роспотребнадзоре, СЭС, архитектурно-планировочном управлении и пожарном надзоре).

Шаг 2. Обратитесь в уполномоченный орган с заявлением о перепланировке и необходимыми документами. Перепланировку квартиры нужно согласовать с органом местного самоуправления. Для этого собственник (уполномоченное им лицо) должен обратиться в орган, осуществляющий согласование перепланировки, по месту нахождения квартиры непосредственно либо через МФЦ и представить следующие документы (ч. 1, 2 ст. 26 ЖК РФ): 1) заявление о перепланировке; 2) правоустанавливающие документы на квартиру (подлинники или нотариально заверенные копии); 3) проект перепланировки квартиры, подготовленный и оформленный в установленном порядке. 4) технический паспорт квартиры; 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя, занимающих жилое

помещение на основании договора социального найма; 6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения перепланировки (если жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры).

Шаг 3. Получите разрешение на перепланировку. В течение 45 дней с момента получения всех необходимых документов орган, осуществляющий согласование перепланировки, должен принять решение о согласовании перепланировки квартиры либо об отказе. Если вы подавали документы через МФЦ, срок принятия документов исчисляется со дня их передачи МФЦ в орган, осуществляющий согласование перепланировки (ч. 4 ст. 26 ЖК РФ). Решение должно быть направлено вам в течение трех рабочих дней с его принятия (ч. 5 ст. 26 ЖК РФ). Решение о согласовании перепланировки является основанием для проведения перепланировки квартиры (ч. 6 ст. 26 ЖК РФ).

Шаг 4. Проведите перепланировку и зарегистрируйте ее в установленном законом порядке. Проведите перепланировку квартиры в соответствии с проектом перепланировки и полученным решением о согласовании перепланировки. Завершение перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Орган, осуществляющий согласование перепланировки, направляет акт приемочной комиссии в Росреестр (ст. 28 ЖК РФ; п. 1 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457). Получите обновленный кадастровый паспорт и обратитесь в территориальное отделение Росреестра или МФЦ с заявлением об уточнении сведений об объекте недвижимого имущества (абз. 2 п. 10 ст. 33 Закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ).



Региональная общественная организация «Юридическая клиника
помощи малоимущим» Республики Башкортостан

Контактная информация:

Тел.: (347) 229 96 83

Почтовый адрес: 450005, г. Уфа, ул. Достоевского, 131.

e-mail: lawclinic-bsu@yandex.ru

www.lawclinic-ufa.ru