Раздел лицевого счета за услуги ЖКХ

Часто встречается следующая ситуация. Два собственника владеют однокомнатной квартирой. Один из собственников в данной квартире не проживает и не оплачивает счета, на контакт и на соглашение не идет, за него оплачивает другой собственник. Оплачивать счета приходится второму собственнику, что не совсем верно, так как бремя содержания имущество должны нести оба владельца. В этой ситуации законом предусмотрено разделение счетов.

Существуют два варианта разрешения обозначенной проблемы:

1) соглашение сторон или

2) использование права на судебную защиту.

Если все участники долевой собственности едины в решении "разделить лицевые счета", то в простой письменной форме между ними должно быть заключено соглашение об определении порядка несения расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг. Соглашение предоставляется в организацию, осуществляющую управление домом, для исполнения. В последующем собственники должны получать раздельные платежные документы.

В отсутствие согласия одного или нескольких собственников вопрос разрешается в рамках судебного разбирательства по требованиям об определении порядка пользования жилым помещением и об определении порядка и размера участия в оплате коммунальных услуг и содержания жилья в отношении каждого участника долевой собственности. После вступления в законную силу решение суда исполняется управляющей организацией.

 Заместитель прокурора Русин М.Н.

 Коммунальные платежи

 Оплата ЖКХ в доме, признанном непригодным для проживания

В прокуратуру района обратился гражданин с просьбой разъяснить законодательство, обязан ли он как собственник квартиры в многоквартирном доме, который признали аварийным и непригодным для проживания, платить за содержание и ремонт?

Оплату за содержание, текущий ремонт и услуги управления, а также коммунальные услуги необходимо вносить, поскольку в российском законодательстве нет нормы, предусматривающей снижение или освобождение от уплаты указанных платежей в случае признания многоквартирного дома аварийным и непригодным для проживания.

По большей части отсутствие подобной нормы связано с тем фактом, что момент признания дома аварийным и фактическое расселение жителей, а также снос дома не совпадают. В итоге возникает "переходный" период, когда дом признан аварийным, но в нем проживают, а управляющая организация, в свою очередь, продолжает управлять домом и оказывать услуги и выполнять работы, поскольку признание дома аварийным не является основанием для расторжения договора управления, прекращения управления домом, а также ликвидации товарищества собственников жилья, если таковое имеется в доме.

При этом в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу взносы на капитальный ремонт не уплачиваются (ч. 2 ст. 169 ЖК РФ).

 Заместитель прокурора Русин М.Н.

 Двойная оплата за услугу ЖКХ

На практике возникает вопрос об оплату услуг за ЖКХ при покупке квартиры, например, в середине месяца, когда предыдущий собственник оплатил за жилье до конца текущего месяца, а новому собственнику приходят платежные документы на плату услуги за этот же период.

Когда квартиру продают, то, как правило, берут справки об отсутствии задолженности на дату подачи документов на регистрацию, но не учитывают, что регистрация происходит не за один день, поэтому данный вопрос необходимо разрешать на стадии покупки и продажи квартиры.

По общему правилу, обязанность по внесению оплаты за жилищно-коммунальные услуги возникает у собственника с даты возникновения права собственности (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ). Поэтому управляющая организация должна сделать перерасчет за этот месяц, учитывая дату регистрации права собственности.

Такая ситуация возможна также по причине, что в действующем законодательстве нет указаний на то, как управляющим организациям делать перерасчеты за жилищно-коммунальные услуги при смене права собственности.

 Заместитель прокурора Русин М.Н.

 Компенсация по оплате ЖКУ для инвалидов

Законодательством предусматривается компенсации инвалидам при оплате жилищно-коммунальных услуг.

Виды жилищно-коммунальных услуг, плата за которые компенсируется инвалидам, установлены в ст. 17 Федерального закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации".

Так, инвалид вправе требовать компенсации в размере 50%:

- платы за наем и платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, исходя из занимаемой общей площади жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме независимо от вида жилищного фонда;

- платы за коммунальные услуги, рассчитанной исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определенного по показаниям приборов учета, но не более нормативов потребления, утверждаемых в установленном законодательством РФ порядке. При отсутствии указанных приборов учета плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством РФ порядке;

- оплаты стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива - при проживании в домах, не имеющих центрального отопления;

- взноса на капитальный ремонт.

Особенность компенсации взноса на капремонт заключается в том, что она выплачивается только из величины, рассчитанной исходя из установленного регионам минимального размера взноса на 1 кв. м. Также компенсация ограничивается размером регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Право на получение компенсации не распространяется на плату, начисленную в связи с применением повышающих коэффициентов из-за отсутствия приборов учета.

 Заместитель прокурора Русин М.Н.

 Выделение доли земельного участка

В практике прокурорской деятельности часто возникает вопрос о выделении земельной доли из долевой собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Пункт 1 ст. 252 ГК РФ предусматривает общее правило о том, что по соглашению участников долевой собственности имущество может быть разделено.

Специальные нормы относительно раздела земельного участка содержатся в ЗК РФ.

При решении вопроса о разделе земельного участка необходимо учитывать, что инициативы участников совместной собственности и их соглашения недостаточно для такого раздела. Вновь образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям законодательства. Перечень таких требований содержится в ст. 11.9 ЗК РФ:

- земельные участки должны соответствовать минимальным и максимальным допустимым размерам (эти размеры устанавливаются в зависимости от категории земель градостроительными регламентами - ч. 6 ст. 30 ГрК РФ; законами, принятыми органами местного самоуправления, - п. 1 ст. 4 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения");

- границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

- должна оставаться возможность разрешенного использования расположенных на участке (участках) объектов недвижимости;

- должна сохраняться возможность использования обременений;

- образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим недостаткам, препятствующим рациональному использованию и охране земель;

- не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков.

Если заручиться согласием второго участника, то можно обратиться к кадастровым инженерам и затем в отдел земельных и имущественных отношений администрации.

В противном случае вопрос решается только в суде.

 Заместитель прокурора Русин М.Н.

Какая обязательная информация должна быть на вывеске магазина?

Зачастую граждане сталкиваются при обращении в торговые организации с нарушениями, связанными с указанием места нахождения учредителя (хозяина) магазина, режима его работы и другими существенными условиями.

При этом следует исходить из следующих положений федерального законодательства.

В силу требований п. 1 ст. 9 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" продавец обязан довести до сведения потребителя фирменное наименование своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим работы. Эта информация должна быть размещена на вывеске.

Согласно письму ФАС России от 13.02.2015 N АД/6320/15 "О разграничении понятий вывеска и реклама" указание на здании в месте нахождения организации ее наименования, адреса и режима ее работы относится к обязательным требованиям, предъявляемым к вывеске.

В соответствии с п. 2 ст. 54 ГК РФ место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации. Таким образом, на вывеске должен быть указан в том числе адрес официального места регистрации магазина.

Отсутствие на вывеске магазина обязательной и необходимой информации о месте нахождения магазина, юридическом адресе, режиме работы магазина, о государственной регистрации и наименовании регистрировавшего органа свидетельствует о нарушении требований ч. 1 ст. 14.8 КоАП РФ и влечет предупреждение или наложение административного штрафа:

- на должностных лиц в размере от 500 руб. до 1 тыс. руб.;

- на юридические лица - от 5 до 10 тыс. руб.

При отсутствии указанной информации, ее недостоверности или неполноте с целью устранения названных нарушений следует обращаться в органы Роспотребнадзора, поскольку на указанные органы возложены функции по исполнению законодательства в сфере защиты прав потребителей.

 Помощник прокурора Тимошенко Т.Е.

 "Уголок потребителя"

Законодательством на предпринимателей возложена обязанность информировать граждан в области защиты прав потребителей. С указанной целью в каждом торговой точке должны быть оформлены уголки потребителей.

Согласно требованиям федерального законодательства продавец (организация или индивидуальный предприниматель) должен иметь информационный стенд ("Уголок потребителя"), содержащий доступную для всех потребителей информацию. За его отсутствие может наступать административная ответственность (ст. 14.5 КоАП РФ).

Конкретных единых требований к внешнему виду и месту расположения стенда "Уголок потребителя" нет, основной критерий - это доступность, наглядность и актуальность информации. Обязанность продавца (организации или индивидуального предпринимателя) обновлять информацию в "Уголке потребителя" каждый год законом не предусмотрена. Самое главное, чтобы имелись все необходимые документы, предусмотренные законодательством:

- заверенная копия свидетельства о государственной регистрации;

- заверенная копия лицензии (при необходимости);

- перечень всех ведомств и органов (в том числе адреса и номера телефонов контролирующих органов), журнал проверок с отметками органов;

- Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей";

- правила продажи отдельных видов товаров;

- режим работы.

В соответствии с п. 8 Правил продажи отдельных видов товаров, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 19.01.1998 N 55, продавец обязан иметь книгу отзывов и предложений, которая предоставляется покупателю по его требованию.

При отсутствии указанной информации, ее недостоверности или неполноте с целью устранения названных нарушений следует обращаться в органы Роспотребнадзора, поскольку на указанные органы возложены функции по исполнению законодательства в сфере защиты прав потребителей.

 Помощник прокурора Тимошенко Т.Е.

 Права граждан предпенсионного возраста.

 Понятие "предпенсионный возраст" уточнено (он увеличен с двух лет до пяти) Законом, которым увеличен пенсионный возраст (это Федеральный закон от 03.10.2018 N 350-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам назначения и выплаты пенсий").

В частности, изменениями, внесенными в абз. 6 п. 2 ст. 5 Закона РФ от 19.04.1991 N 1032-1 "О занятости населения в Российской Федерации", уточнена государственная политика в области содействия занятости населения, которая направлена на осуществление мероприятий, способствующих занятости граждан, испытывающих трудности в поиске работы, и в их числе названы граждане предпенсионного возраста (в течение пяти лет до наступления возраста, дающего право на страховую пенсию по старости, в том числе назначаемую досрочно).

Кроме этого, в Закон РФ "О занятости населения в Российской Федерации" была внесена новая ст. 34.2, устанавливающая дополнительные гарантии социальной поддержки граждан предпенсионного возраста.

Согласно п. 1 ст. 34.2 Закона РФ "О занятости населения в Российской Федерации" период выплаты пособия по безработице гражданам предпенсионного возраста, признанным в установленном порядке безработными, уволенным по любым основаниям в течение 12 месяцев, предшествовавших началу безработицы (за исключением граждан, стремящихся возобновить трудовую деятельность после длительного (более одного года) перерыва, граждан, уволенных за нарушение трудовой дисциплины или другие виновные действия, предусмотренные законодательством РФ, а также граждан, направленных органами службы занятости на обучение и отчисленных за виновные действия), не может превышать 12 месяцев в суммарном исчислении в течение 18 месяцев.

Согласно п. 2 ст. 34.2 Закона РФ "О занятости населения в Российской Федерации" период выплаты пособия по безработице гражданам предпенсионного возраста, указанным в п. 1 этой же статьи, имеющим страховой стаж продолжительностью не менее 25 и 20 лет для мужчин и женщин соответственно либо имеющим указанный страховой стаж и необходимый стаж работы на соответствующих видах работ, дающие право на досрочное назначение страховой пенсии по старости в соответствии с Федеральным законом от 28.12.2013 N 400-ФЗ "О страховых пенсиях", увеличивается сверх установленных 12 месяцев на две недели за каждый год работы, превышающий страховой стаж указанной продолжительности. При этом в страховой стаж включаются периоды работы и иной деятельности и засчитываются иные периоды, установленные ст. ст. 11 и 12 указанного Федерального закона. Правила продления сроков выплаты пособия по безработице устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Период выплаты пособия по безработице указанным гражданам не может превышать 24 месяца в суммарном исчислении в течение 36 месяцев.

Согласно п. 3 ст. 34.2 Закона РФ "О занятости населения в Российской Федерации" гражданам предпенсионного возраста, указанным в п. п. 1 и 2 этой статьи, состоявшим в период, предшествующий началу безработицы, в трудовых (служебных) отношениях не менее 26 недель, пособие по безработице начисляется в первые 3 месяца в размере 75% их среднемесячного заработка (денежного содержания, довольствия), исчисленного за последние 3 месяца по последнему месту работы (службы), в следующие 4 месяца - в размере 60% такого заработка, в дальнейшем - в размере 45% такого заработка. При этом размер пособия по безработице указанным гражданам не может быть выше максимальной величины пособия по безработице и ниже минимальной величины пособия по безработице, определенных в соответствии с п. 5 рассматриваемой статьи, увеличенных на размер районного коэффициента.

Согласно п. 4 ст. 34.2 Закона РФ "О занятости населения в Российской Федерации" гражданам предпенсионного возраста, указанным в п. п. 1 и 2 этой статьи, состоявшим в период, предшествующий началу безработицы, в трудовых (служебных) отношениях менее 26 недель, пособие по безработице начисляется в размере минимальной величины пособия по безработице, определенной в соответствии с п. 5 данной статьи.

Согласно п. 5 ст. 34.2 Закона РФ "О занятости населения в Российской Федерации" размеры минимальной и максимальной величин пособия по безработице для граждан, указанных в п. п. 1 и 2 этой статьи, ежегодно определяются Правительством РФ.

Законодатель не обошел вниманием и уголовную ответственность за необоснованный отказ в приеме на работу или необоснованное увольнение лица, достигшего предпенсионного возраста, введя в УК РФ специальную статью.

Так, согласно ст. 144.1 УК РФ необоснованный отказ в приеме на работу лица по мотивам достижения им предпенсионного возраста, а равно необоснованное увольнение с работы такого лица по тем же мотивам наказывается штрафом в размере до 200 тыс. руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 18 месяцев либо обязательными работами на срок до 360 часов.

Для целей указанной статьи под предпенсионным возрастом понимается возрастной период продолжительностью до пяти лет, предшествующий назначению лицу страховой пенсии по старости в соответствии с пенсионным законодательством РФ (это ст. 8 Федерального закона "О страховых пенсиях").

 Помощник прокурора Тимошенко Т.Е.

 Отказ в приеме на работу

Особенности трудоустройства гражданина на гражданскую и муниципальную службу характеризуются следующими особенностями.

В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 27.07.2004 N 79-ФЗ "О государственной гражданской службе Российской Федерации" поступление гражданина на гражданскую службу для замещения должности гражданской службы или замещение гражданским служащим другой должности гражданской службы осуществляется по результатам конкурса, если иное не установлено указанной статьей. Конкурс заключается в оценке профессионального уровня претендентов на замещение должности гражданской службы, их соответствия установленным квалификационным требованиям для замещения должности гражданской службы.

Конкурс не проводится:

- при назначении на замещаемые на определенный срок полномочий должности гражданской службы категорий "руководители" и "помощники (советники)";

- назначении на должности гражданской службы категории "руководители", назначение на которые и освобождение от которых осуществляются Президентом РФ или Правительством РФ;

- заключении срочного служебного контракта;

- назначении гражданского служащего на иную должность гражданской службы в случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 28, ч. 1 ст. 31 и ч. 9 ст. 60.1 названного Закона;

- назначении на должность гражданской службы гражданского служащего (гражданина), включенного в кадровый резерв на гражданской службе.

Конкурс может не проводиться при назначении на отдельные должности гражданской службы, исполнение должностных обязанностей по которым связано с использованием сведений, составляющих государственную тайну, по перечню должностей, утверждаемому нормативным актом государственного органа.

По решению представителя нанимателя конкурс может не проводиться при назначении на должности гражданской службы, относящиеся к группе младших должностей гражданской службы.

Претенденту на замещение должности гражданской службы может быть отказано в допуске к участию в конкурсе в связи с несоответствием квалификационным требованиям к вакантной должности гражданской службы, а также в связи с ограничениями, установленными Федеральным законом "О государственной гражданской службе Российской Федерации" для поступления на гражданскую службу и ее прохождения.

Претендент на замещение должности гражданской службы, не допущенный к участию в конкурсе, вправе обжаловать это решение в соответствии с указанным Законом.

По письменному требованию лица, которому отказано в заключении трудового договора, работодатель обязан сообщить причину отказа в письменной форме в срок не позднее чем в течение семи рабочих дней со дня предъявления такого требования. Если, по мнению соискателя, отказ в приеме на работу является необоснованным, он вправе обжаловать его в судебном порядке (ст. 64 ТК РФ).

В соответствии со ст. 3 ТК РФ лицо, считающее, что оно подверглось дискриминации при заключении трудового договора, вправе требовать в судебном порядке устранения в отношении него дискриминации, возмещения причиненного ущерба и компенсации морального вреда.

Как указано в п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.03.2004 N 2 "О применении судами Российской Федерации Трудового кодекса Российской Федерации", при рассмотрении дел об отказе в приеме на работу судам необходимо проверять, делалось ли работодателем предложение об имеющихся у него вакансиях (например, сообщение о вакансиях передано в органы службы занятости, помещено в газете, объявлено по радио, оглашено во время выступления перед выпускниками учебных заведений, размещено на доске объявления), велись ли переговоры о приеме на работу с данным лицом и по каким основаниям ему было отказано в заключении трудового договора. При этом необходимо учитывать, что запрещается отказывать в заключении трудового договора по обстоятельствам, носящим дискриминационный характер, в том числе женщинам по мотивам, связанным с беременностью или наличием детей (ч. ч. 2 и 3 ст. 64 ТК РФ); работникам, приглашенным в письменной форме на работу в порядке перевода от другого работодателя, в течение одного месяца со дня увольнения с прежнего места работы (ч. 4 ст. 64 ТК РФ).

Поскольку действующее законодательство содержит лишь примерный перечень причин, по которым работодатель не вправе отказать в приеме на работу лицу, ищущему работу, вопрос о том, имела ли место дискриминация при отказе в заключении трудового договора, решается судом при рассмотрении конкретного дела.

Если судом будет установлено, что работодатель отказал в приеме на работу по обстоятельствам, связанным с деловыми качествами данного работника, такой отказ является обоснованным.

Под деловыми качествами работника следует, в частности, понимать способности физического лица выполнять определенную трудовую функцию с учетом имеющихся у него профессионально-квалификационных качеств (например, наличие определенной профессии, специальности, квалификации), личностных качеств работника (например, состояние здоровья, наличие определенного уровня образования, опыт работы по данной специальности, в данной отрасли).

 Помощник прокурора Тимошенко Т.Е.

 Трудовой договор и должностная инструкция

В регулировании прав и обязанностей работников существенную роль играют локальные нормативные акты предприятия. К ним относится должностная инструкция.

Трудовой кодекс РФ не содержит упоминаний о должностных инструкциях работников. В письмах (разъяснениях) Роструда (например, от 09.08.2007 N 3042-6-0, от 31.10.2007 N 4412-6, от 24.11.2008 N 6234-ТЗ) дается общая информация по порядку ведения и внесения изменений в должностные инструкции.

Так, Роструд указывает, что понятие "должностная инструкция" характерно для определения содержания выполняемой трудовой функции работника, замещающего определенную должность. Должностная инструкция может являться приложением к трудовому договору, а также утверждаться как самостоятельный документ. В случае внесения изменений в должностную инструкцию должны быть соблюдены требования о заблаговременном письменном уведомлении об этом работника. И только после того, как работник согласится на продолжение трудовых отношений, вносятся изменения в должностную инструкцию.

Основой для разработки должностных инструкций служат квалификационные характеристики, содержащиеся в квалификационных справочниках должностей. Примерами таких справочников могут являться:

- Квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденный Постановлением Минтруда России от 21.08.1998 N 37;

- Общие положения Единого тарифно-квалификационного справочника работ и профессий рабочих народного хозяйства СССР, утвержденные Постановлением Госкомтруда СССР, Секретариата ВЦСПС от 31.01.1985 N 31/3-30;

- Квалификационный справочник профессий рабочих, которым устанавливаются месячные оклады, утвержденный Постановлением Госкомтруда СССР, ВЦСПС от 20.02.1984 N 58/3-102;

- Единый тарифно-квалификационный справочник работ и профессий рабочих, выпуск 3, раздел "Строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы", утвержденный Приказом Минздравсоцразвития России от 06.04.2007 N 243; и проч.

Кроме этого, в настоящее время активно разрабатываются и внедряются профессиональные стандарты на должности рабочих и служащих (имеются профстандарты не на все должности).

Таким образом, при отсутствии должностных инструкций работники вправе ссылаться на типовые функциональные обязанности, предусмотренные квалификационными справочниками и профессиональными стандартами.

Для этого работнику необходимо подать на имя работодателя соответствующее заявление со ссылкой на нормативный правовой акт.

Если такая инициатива работника не будет воспринята работодателем, работник вправе обратиться за защитой своих прав в государственную инспекцию труда или в суд.

 Помощник прокурора Тимошенко Т.Е.