

Как защитить себя и свое жилье

Справочный материал Регионального отделения партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ в Петербурге



Оксана Дмитриева: Что делать?

для защиты своих гражданских
и жилищных прав

Мы предлагаем вам набор
инструкций, которые помогут
вам справиться с проблемами
ЖКХ

Жаркое лето 2014

14 сентября в Санкт-Петербурге пройдут губернаторские и муниципальные выборы. Хроника событий на стр. 2-3

Что делать,
если течет
крыша или
подтоплен
подвал.
Инструкция.

Стр. 4, 8

Как проконтро-
лировать счета
за ЖКХ, уборку
лестниц
и дворов
Инструкция.

Стр. 5, 7, 10

Как отстоять
общедомовое
имущество.
(подвал,
чердак,
колясочные)
Инструкция.

Стр. 14

Что такое
недействи-
тельный
(испорченный)
бюллетень
Инструкция.
Стр. 16

Хроника жаркого лета 2014

Пока многие петербуржцы отдыхали на пляжах и трудились на дачных участках, с тревогой и болью переживая события на Украине, в нашем городе развернулись настоящие «бои без правил» на губернаторских и муниципальных выборах.

Губернаторские выборы

14 сентября в нашем городе должны одновременно пройти губернаторские и муниципальные выборы. В губернаторских выборах примут участие 5 кандидатов в губернаторы: временно исполняющий обязанности губернатора Георгий Полтавченко и четыре технических кандидата, о которых в нашем городе почти никто не знает и вряд ли узнает: Бикбаев, Иванова, Петров, Сухенко. Однако Оксана Дмитриева — основной конкурент Полтавченко, — за которую многие петербуржцы надеялись проголосовать, не допущена до губернаторских выборов. 19 июля ей официально отказано в регистрации. Причина — недостаточное для прохождения «муниципального фильтра» количество подписей муниципальных депутатов — 111. Как это случилось?

Оксана Дмитриева была выдвинута кандидатом на должность губернатора Санкт-Петербурга от Партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ. После этого начался сбор подписей муниципальных депутатов. Все, кто готов был отдать подпись за Дмитриеву, подвергся жесточайшему давлению. Муниципальным депутатам — бюджетникам угрожали увольнением, представителям малого бизнеса — административным давлением с перспективой бизнеса лишиться... Тем, кто собирался вновь участвовать в муниципальных выборах, в особенности представителям «Единой России», собиравшимся отдать подпись Дмитриевой, «гарантировали» отказ в выдвижении или регистрации и неминуемый проигрыш 14 сентября.

Что такое муниципальный фильтр?

Для регистрации кандидатов на должность губернатора Санкт-Петербурга нужно было получить поддержку 10% от всех избранных муниципальных депутатов не менее чем из трех четвертей муниципальных образований. В Санкт-Петербурге 111 муниципалитетов и 1560 муниципальных депутатов. Минимум 156 подписей из 84 муниципальных образований.

Представьте, что О. Дмитриева прошла муниципальный фильтр и вышла во второй тур губернаторских выборов — вы за кого проголосовали бы?

За Оксану Дмитриеву 46,57%

За Георгия Полтавченко 33, 58%

Ни за кого 19, 85%

*Эхо Москвы,
на 09.08.2014*

Полтавченко испугался Дмитриеву, и основной задачей его штаба стало заблокировать муниципальный фильтр. При том, что Конституционный суд четко высказался, что блокировка т. н. «муниципального фильтра» противоречит Конституции РФ.

Администрация города, главы муниципальных образований и штаб Полтавченко в приказном порядке собирали муниципальных депутатов, а нотариусы одновременно оформляли подписи за Полтавченко, реже — за одного из технических кандидатов. За Полтавченко вместо 10% было собрано свыше 1000 подписей, то есть почти 70%. Этим грубым нарушением духа Основного закона представители «Единой России» похвастали публично. Позже выяснилось, что эти подписи из «губернаторской тысячи» были впоследствии просто переписаны — за кандидатов от ЛДПР и КПРФ. Только бы подпись не досталась Оксане Дмитриевой! Именно поэтому все соучастники этого нарушения так агрессивно льют сейчас грязь на Оксану Дмитриеву. Они все связаны круговой порукой при блокировании муниципального фильтра. Накал и размах этой клеветнической кампании показывают, как они боялись и продолжают бояться Оксаны Дмитриевой. Боятся потому, что знают, что, став губернатором, она не позволила бы им воровать, попираť интересы граждан.

Неудивительно, что основным объектом критики и клеветы со стороны «Единой России» и глав некоторых МО стала позиция О. Г. Дмитриевой, сторонника Гражданской платформы Максима Резника и представителя партии «Яблоко» Бориса Вишневского о том, что наиболее адекватная форма участия в выборах губернатора это: прийти на выборы и сделать бюллетень недействительным.

Все домыслы и разговоры ее противников о том, что действия избирателей, которые испортят бюллетени (то есть сделают их недействительными), незаконны, что это хулиганство, — вранье и намеренное запугивание и введение в заблуждение всех петербуржцев. Голосование «против всех» через недействительные («испорченные») бюллетени — абсолютно законно. Подсчет процентов голосов, поданных за конкретного кандидата, идет от всех принявших участие в голосовании, в том числе и тех, кто сделал бюллетень недействительным («испортил»). Инструкция, что такое недействительный бюллетень, на стр. 16. Второй тур губернаторских выборов в условиях, когда основной конкурент не допущен до выборов, явно продемонстрирует позицию петербуржцев.

Нам необходимо дать твердый, вежливый отпор беззаконию и беспределу, устроенному городской властью в предвыборный период. Помните: сегодня они наплевали на ваше мнение на выборах, завтра — так же нагло — выселят вас из центра, уплотнят застройку, сметут бульдозером все, что вам дорого!

Собираетесь ли вы последовать призыву Оксаны Дмитриевой и испортить избирательный бюллетень?

Да, так и сделаю! 61%

Еще не определился 13%

Нет! Полтавченко — это мой кандидат 16%

Телеграф,
на 09.08.2014

Хроника муниципальных выборов

14 сентября в Санкт-Петербурге состоятся выборы депутатов муниципальных советов в 105 муниципальных образованиях.

СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ выдвинула на муниципальные выборы 918 кандидатов, однако около 400 человек получили отказ в регистрации, либо физически не смогли пробиться в комиссии муниципальных образований и сдать документы. Во что же на самом деле превратилась довольно простая процедура регистрации муниципальных кандидатов в Северной столице?

Каждый из 105 муниципальных советов, где 14 сентября пройдут выборы, должен собраться и объявить об их назначении, а затем обнародовать эту информацию — опубликовать, например, в муниципальной газете или на сайте муниципального образования. Хитрость в том, что от оппозиции даты назначения выборов тщательно скрывали. У каждого из 105 муниципальных образований — своя избирательная комиссия ИКМО, местонахождение и часы работы которой тщательно скрывалось.

Поиск ИКМО — одна из самых сложных задач текущей муниципальной кампании. Точный адрес и место заседания комиссий в некоторых МО узнать было практически невозможно. С трудом обнаруженные адреса все время менялись. Поэтому, чтобы выяснить хоть что-нибудь, кандидаты фактически ежедневно «прочесывали» район. А между тем, членов ИКМО необходимо было в обязательном порядке уведомить о проведении партийных конференций, где выдвигали кандидатов. В итоге в некоторые муниципальные образования партия даже не смогла выдвинуть кандидатов, поскольку в комиссии-невидимки невозможно было отправить уведомления о проведении партийной конференции. Это муниципальные образования Светлановское, Сосновское, Левашово.

Физический фильтр — самое последнее ноу-хау «муниципальных выборов по-петербургски».

Напомним — кандидат для регистрации должен дважды лично посетить избирательную комиссию МО. Даже если комиссия обнаружена, это еще ничего не значит! Как туда попасть, если она, во-первых, работает по часу, и то не каждый день, и стремится туда человек сто одновременно? А для «своих» кандидатов комиссия открывает двери с черного хода, при этом время и место никому не сообщается. Конечно, такие «маленькие неудобства», как ночные дежурства по списку, никак не касались действующих депутатов от «Единой России» или ее новых выдвиженцев. Кроме того, чтобы физически заблокировать доступ в комиссии, на помощь действующей власти призывались заезжие казачки крепкого телосложения! Именно на этой стадии оппозиция и самовыдвиженцы и понесли самые серьезные потери. **Около 200 кандидатов от СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ не смогли пробиться в комиссию для сдачи документов первично.** Еще 40 человек, сдав первый пакет документов, из-за физического фильтра не смогли пробиться в комиссию второй раз и сдать финансовый отчет.

Далее, более чем 150 кандидатам СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ из тех, кто прорвался в ИКМО, сдал документы и сдал финансовый отчет, было отказано в регистрации, в большинстве случаев по надуманным причинам, а иногда — вследствие прямого подлога в избирательных комиссиях.

Сотни исков в суд, заявлений в правоохранительные органы, жалобы в ЦИК и Горизбирком. Именно это теперь называется «муниципальные выборы по-петербургски». Главная цель, как и на выборах губернатора — не допустить соперников даже к участию.

В соответствии с пунктом 3.4 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечить температурно-влажностный режим лестничных клеток, помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья. Подвалы и технические подполья должны иметь температурно-влажностный режим согласно установленным требованиям. В случае выпадения на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источники увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание подвала или технического подполья через окна и двери, устанавливая в них дверные полотна и оконные переплеты с решетками или жалюзи.

Для проведения проверки и оценки технического состояния подвала жилого дома вам следует обращаться в Государственную Жилищную Инспекцию со следующим заявлением:



Образец заявления

Государственная Жилищная Инспекция Санкт-Петербурга
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68
Начальнику Государственной жилищной инспекции
Зябко Владимиру Михайловичу
от _____
проживающего(й) по адресу: _____, Санкт-Петербург,
ул. _____, Д. ____, К. ____, кв. ____,
тел. _____

Заявление

Я, _____, являюсь собственником/нанимателем жилого помещения в многоквартирном доме,
(необходимое подчеркнуть)
расположенном по адресу: _____.

В моей квартире высокий уровень влажности. Причина высокого уровня влажности не установлена. Я неоднократно обращался в аварийно-диспетчерскую службу, но все безрезультатно.

В соответствии с пунктом 3.4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечить температурно-влажностный режим лестничных клеток, помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья. Подвалы и технические подполья должны иметь температурно-влажностный режим согласно установленным требованиям. В случае выпадения на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источники увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание подвала или технического подполья через окна и двери, устанавливая в них дверные полотна и оконные переплеты с решетками или жалюзи.

На основании вышеизложенного прошу организовать выездную проверку изложенных фактов, выдать предписание об устранении причин и последствий нарушений, установить сроки их исполнения. На основании ст. 7.22 КоАП РФ прошу установить и привлечь виновные лица к ответственности. О принятых мерах прошу уведомить меня письменно в установленный законодательством срок.

Приложение:

- 1) Копия оплаченной квитанции на __ л. в 1 экз.
- 2) Фотографии на __ л. в 1 экз.

« __ » _____ 201__ г.

_____ / _____ /

Если у вас вызывает сомнения величина платы за жилищно-коммунальные услуги, то вам следует обратиться в Государственную Жилищную Инспекцию со следующим заявлением:



Образец заявления

Государственная Жилищная Инспекция Санкт-Петербурга
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68
Начальнику Государственной жилищной инспекции
Зяблю Владимиру Михайловичу
от _____
проживающего(й) по адресу: _____, Санкт-Петербург,
ул. _____, д. ____, к. ____, кв. ____,
тел. _____

Заявление

Я, _____, являюсь
собственником/нанимателем квартиры в многоквартирном доме по адресу:
(необходимое подчеркнуть)

_____, который
управляется _____.

(впишите название управляющей компании, ЖСК, ТСЖ)

«__» _____ мне был выставлен Счет на оплату жилого помещения, коммунальных
и прочих услуг за _____ месяц 20__ года. В Счете мне были начисленные платежи в размере
_____ за _____.
(укажите вид услуги)

С начисленными платежами не согласен(сна), поэтому мною была направлена претензия
управляющей организации (ЖСК, ТСЖ) с требованием провести проверку правильности начисления
размера платы за жилищно-коммунальные услуги и представить мне расчет и информацию о нормативных
документах и показаниях приборов учета, на основании которых были произведены эти расчеты.

Однако ответа я не получил(а)/ответом не удовлетворен(а). Считаю, что при выставлении мне
(необходимое подчеркнуть)

счета за жилищно-коммунальные платежи были нарушены требования, установленные Правилами
предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных
домах и жилых домов.

В соответствии с п 4.2 статьи 20 Жилищного кодекса РФ прошу провести проверку правильности
начисления платежей. Если мои права были нарушены, то прошу защитить их любыми незапрещенными
законами способами и поспособствовать устранению правонарушения, а также привлечь виновных лиц к
ответственности. Прошу уведомить меня письменно в установленный законодательством срок.

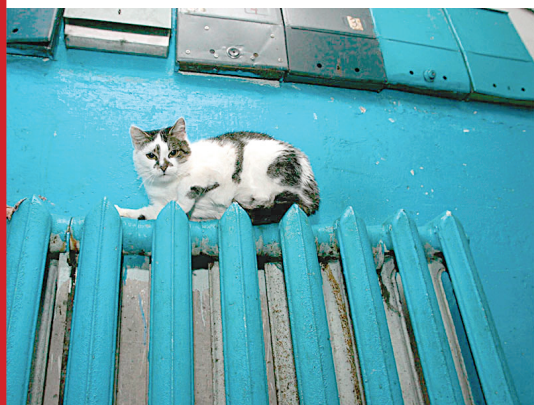
Приложения:

1. Копии платежных документов
2. Копия претензии управляющей компании (ЖСК, ТСЖ).

«__» _____ 201__ г. _____ / _____ /

Согласно Приложению № 1 Постановления Правительства РФ № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам жилых помещений и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 °С, в угловых комнатах не ниже +20 °С. Снижение температуры в дневное время (с 05.00 до 00.00) не допускается, допустимое снижение температуры воздуха в жилом помещении в ночное время суток (с 00.00 до 05.00) не более 3 °С.

В случае несоблюдения данных нормативов вам следует написать заявление в Государственную Жилищную Инспекцию и инициировать выездную проверку. При этом могут быть случаи как недостаточного отопления, так и навязывания услуги по отоплению и, соответственно, оплаты этой услуги. Последний случай получил название «перетоп», и в этом случае вам также следует обращаться в Государственную жилищную инспекцию.



Образец заявления

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68
Начальнику Государственной Жилищной Инспекции
Зябко Владимиру Михайловичу
от _____
проживающего(й) по адресу: _____, Санкт-Петербург
ул. _____, д. _____, к. _____, кв. _____,
тел. _____

Заявление

Я, _____, являюсь
собственником (нанимателем) жилого помещения в многоквартирном доме,
(необходимое подчеркнуть)

расположенном по адресу: _____.

С «__» _____ 201__ г. в моей квартире прохладно/очень жарко, батареи центрального
(необходимое подчеркнуть)

отопления чуть теплые/очень горячие
(необходимое подчеркнуть)

Согласно Приложению № 1 Постановления Правительства РФ № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам жилых помещений и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 °С, в угловых комнатах не ниже +20 °С. Снижение температуры в дневное время (с 05.00 до 00.00) не допускается, допустимое снижение температуры воздуха в жилом помещении в ночное время суток (с 00.00 до 05.00) не более 3 °С.

На основании п 5.2.1 Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать: *поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях.*

Прошу привести отопление в соответствии со стандартами, распространенными на территории Российской Федерации.

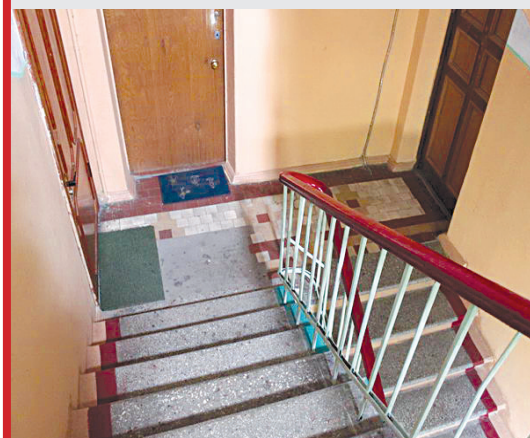
На основании вышеизложенного прошу организовать выездную проверку изложенных фактов, выдать предписание об устранении причин и последствий нарушений, а также проведении перерасчета платы за отопление, установить сроки их исполнения. На основании ст. 7.22 КоАП РФ установить и привлечь виновные лица к ответственности. О принятых мерах прошу уведомить меня письменно в установленный законодательством срок.

«__» _____ 201__ г.

_____/_____/_____

Управляющая компания обязана в каждом подъезде на информационном стенде вывесить график уборки лестничных клеток согласно ст. 4.8.14 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, (утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170), должна быть обеспечена регулярная уборка лестничных клеток: обметание окон, подоконников, отопительных приборов – не реже 1 раза в 5 дней; стены – не менее 2 раз в месяц; мытье – не реже 1 раза в месяц, согласно Постановлению Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191.

Если управляющая компания не вывесила график уборки лестничных клеток, либо если уборка проводится с нарушением установленных норм, Вам нужно обратиться в Государственную Жилищную Инспекцию со следующим заявлением.



Образец заявления

Государственная Жилищная Инспекция Санкт-Петербурга
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68
Начальнику Государственной жилищной инспекции
Зябко Владимиру Михайловичу
от _____
проживающего(й) по адресу: _____, Санкт-Петербург,
ул. _____, д. ____, к. ____, кв. ____,
тел. _____

Заявление

Я, _____, состою в договорных отношениях с управляющей компанией _____ и являюсь добросовестным плательщиком. В моем подъезде не соблюдается график уборки лестничных клеток. В подъезде пыльно и грязно.

Согласно Жилищному Кодексу РФ, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13 августа 2006 г. № 491, а также Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, (утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170), управляющая организация обязана содержать общее имущество собственников в надлежащем состоянии.

В соответствии с пунктом 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13 августа 2006 г. № 491, содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования. В соответствии с пунктом 1.8 Правил и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, (утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170), техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя в том числе санитарное содержание – уборку мест общего пользования.

На основании вышеизложенного прошу организовать выездную проверку изложенных фактов, выдать предписание об устранении причин и последствий нарушений, установить сроки их исполнения. На основании ст. 7.22 КоАП РФ установить и привлечь виновные лица к ответственности. О принятых мерах прошу уведомить меня письменно в установленный законодательством срок.

« ____ » _____ 201__ г. _____ / _____ /

Если вы обнаружили протечку вследствие неудовлетворительного состояния кровли и чердачных помещений в вашем доме, то мы вам рекомендуем действовать по следующему алгоритму.



Первый шаг. Обращение в Аварийно-диспетчерскую службу для проведения экстренных работ на кровле и в чердачных помещениях, которые должны быть осуществлены в течение суток. Вместе с представителями аварийно-диспетчерской службы составьте акт о протечках и о выполненных работах.

Второй шаг. Обращение в управляющую компанию или ТСЖ. Если аварийно-диспетчерская служба не осуществила своевременных аварийно-восстановительных работ или протечки продолжаются, либо протечки прекращены, однако остались последствия и жилое помещение требует ремонта, то вам следует обратиться в управляющую компанию, которая осуществляет управление вашим многоквартирным домом, либо в ТСЖ, если ТСЖ непосредственно управляет домом. Обращение в управляющую компанию или ТСЖ сделайте в письменном виде в форме заявления. Оставьте у себя копию.

Третий шаг. Обращение в Государственную Жилищную Инспекцию. Если управляющая компания или ТСЖ по вашему заявлению провели удовлетворительный ремонт, то на этой стадии можете остановиться. Если протечки продолжают или их последствия не устранены, то вам следует обратиться в Государственную Жилищную Инспекцию с заявлением.

Четвертый шаг. Обращение в Прокуратуру. Если Государственная Жилищная Инспекция своевременно не провела выездную проверку либо по халатности или сговору с управляющими компаниями и ТСЖ (что, к сожалению, случается) не выполнила возложенных на нее законом функций по выявлению нарушений жилищного законодательства и контроля за техническим состоянием жилого фонда, то вам следует обратиться в Прокуратуру с жалобой на бездействие Государственной Жилищной Инспекции и управляющей компании.

Образец заявления

Государственная Жилищная Инспекция Санкт-Петербурга
 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68
 Начальнику Государственной жилищной инспекции
 Зябко Владимиру Михайловичу
 от _____
 проживающего(й) по адресу: _____,
 Санкт-Петербург ул. _____,
 д. ____, к. ____, кв. ____, тел. _____

Заявление

Я, _____, являюсь собственником
 (нанимателем) жилого помещения в многоквартирном доме
 (необходимое подчеркнуть)

по адресу: _____.

«__» _____ 201__ г. у меня в квартире произошла протечка. Квартира находится на последнем этаже многоквартирного дома.

В соответствии со ст. 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. На основании Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и приложения № 2 к ним неисправности, являющиеся причиной протечек кровли, должны быть устранены обслуживающей организацией в течение суток.

Я неоднократно обращался(сь) в Аварийно-диспетчерскую службу по телефону, но все безрезультатно. В течение суток протечки не устранялись, кровля не отремонтирована надлежащим образом до настоящего времени, следовательно, услуга «текущий ремонт» предоставляется ненадлежащего качества.

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (пункт 4.6.1.1) установлено, что организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода. Однако вот уже в течение длительного времени при обильных осадках протекает крыша моего дома. Тем самым наносится ущерб жилым помещениям и помещениям общего пользования многоквартирного дома.

Прошу организовать выездную проверку вышеперечисленных фактов, выдать предписание об устранении причин и последствий нарушений, установить сроки их исполнения. На основании ст. 7.22 КоАП РФ установить и привлечь виновные лица к ответственности. О принятых мерах прошу уведомить меня письменно в установленный законом срок.

«__» _____ 201__ г. _____/_____/_____

Начисление платы за уборку и санитарную очистку земельного участка, в случае отсутствия его формирования и проведения государственного кадастрового учета, неправомерно и нарушает требования действующего законодательства. В случае проживания потребителя в доме, земельный участок которого оформлен по обрзу фундамента, начисление платы за его уборку незаконно в связи с непредоставлением услуги.

Таким образом, если земельный участок не оформлен в собственность ТСЖ или жильцов многоквартирного дома, то расходы по уборке и содержанию несет Администрация района, если иное решение не принято на собрании собственников многоквартирного дома.

Образец заявления в Государственную Жилищную Инспекцию приводим ниже.



Образец заявления

Государственная Жилищная Инспекция Санкт-Петербурга
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68
Начальнику Государственной жилищной инспекции
Зябко Владимиру Михайловичу
от _____
проживающего(й) по адресу: _____, Санкт-Петербург,
ул. _____, д. _____, к. _____, кв. _____, тел. _____

Заявление

Я, _____, состою в договорных отношениях с управляющей компанией _____ и являюсь добросовестным плательщиком. Я считаю, что мои права были нарушены, так как согласно Региональной Геоинформационной Системе земельный участок вокруг дома № _____, к. _____ по _____ не оформлен в собственность/оформлен по обрзу фундамента, поэтому начисление платы за «уборку и сан. очистку земельного участка» является незаконной.

Прошу привлечь виновные лица за обман потребителей к административной ответственности, посодействовать произведению полного перерасчета квартирной платы и возвращению мне денег с момента начала их начисления за уборку земельного участка и прекращению начисления платы. О принятых мерах прошу уведомить меня письменно в установленный законодательством срок.

Приложение на _____ листах.

Дата _____ / _____ / _____

ЧТО ДЕЛАТЬ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ В ПОДВАЛЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ЗАВЕЛИСЬ КРЫСЫ, А В ПОДЪЕЗДЕ ПОЯВИЛИСЬ КОМАРЫ?

Согласно пункту 3.4.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий и защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

Управляющая компания должна регулярно проводить работы по дезинсекции, дезинфекции, дератизации. Если у вас подвале обитают крысы, мыши, а в подъезде из-за высокого уровня влажности появились комары и мухи, обращение в Государственную Жилищную Инспекцию поможет вам от них избавиться.

В обращении необходимо просить Инспекцию организовать выездную проверку, выдать предписание Управляющей компании организовать работы по дезинсекции, дезинфекции и дератизации и установить сроки их исполнения. Вы также имеете право (на основании ст. 7.22 КоАП РФ) просить установить и привлечь виновные лица к ответственности.

В соответствии с пунктом 4.10.2.9 «Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда» контроль за состоянием герметизации стыков наружных стен полносборных зданий и сопряжений по периметру оконных и дверных блоков должен производиться: первый – через три года после герметизации, последующие – через пять лет. В соответствии с пунктом 4.2.1.7 стыки панелей должны отвечать трем требованиям: водозащиты за счет герметизирующих мастик, воздухозащиты за счет уплотняющих прокладок, теплозащиты за счет установки утепляющих пакетов. Регламентируемое раскрытие стыков от температурных деформаций: вертикальных 2-3 мм; горизонтальных 0,6-0,7 мм.

Стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) силами специалистов в кратчайшие сроки (в малых объемах в период подготовки домов к зиме).

Заявление в случае невыполнения вышеизложенных требований:



Образец заявления

Государственная Жилищная Инспекция Санкт-Петербурга
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68
Начальнику Государственной жилищной инспекции
Зябко Владимиру Михайловичу
от _____
проживающего(й) по адресу: _____, Санкт-Петербург,
ул. _____, д. _____, к. _____, кв. _____,
тел. _____

Заявление

Я, _____, являюсь собственником/нанимателем (необходимое подчеркнуть) жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____

В соответствии с пунктом 4.10.2.9 Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда контроль за состоянием герметизации стыков наружных стен полносборных зданий и сопряжений по периметру оконных и дверных блоков должен производиться: первый – через три года после герметизации, последующие – через пять лет. В соответствии с пунктом 4.2.1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда стыки панелей должны отвечать трем требованиям: водозащиты за счет герметизирующих мастик; воздухозащиты за счет уплотняющих прокладок из пороизола, гернита, вилатерма или других материалов с обязательным обжатием не менее 30 – 50 %; теплозащиты за счет установки утепляющих пакетов. Регламентируемое раскрытие стыков от температурных деформаций: вертикальных 2 – 3 мм; горизонтальных 0,6 – 0,7 мм. В стыках закрытого типа гидроизоляция достигается герметиком; воздухозащита – уплотняющими материалами с обязательным обжатием 30-50%; теплоизоляция – теплопакетами или устройством «втулов», ширина которых должна быть не менее 300 мм. Стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами силами специалистов в кратчайшие сроки.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170, которые являются обязательными для исполнения управляющими организациями.

В данном документе перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

На основании вышеизложенного прошу организовать выездную проверку изложенных фактов, выдать предписание об устранении причин и последствий нарушений, установить сроки их исполнения. На основании ст. 7.22 КоАП РФ установить и привлечь виновные лица к ответственности. О принятых мерах прошу уведомить меня письменно в установленный законодательством срок.

« ___ » _____ 201__ г. _____ / _____ /

Конкретные рецепты гражданам, не желающим уезжать из своего дома (попавшего в программу реновации кварталов), а также недовольным условиями переселения.



**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ
СОБСТВЕННИКОВ В СЛУЧАЕ НЕСОГЛАСИЯ
С ВКЛЮЧЕНИЕМ ВАШЕГО
ДОМА В ПРОГРАММУ РЕНОВАЦИИ
«РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ
ТЕРРИТОРИЙ»**

1. С учетом того, что общественные слушания уже прошли и в самое ближайшее время будет принято решение о планировке кварталов, вам следует в срочном порядке оформить свое несогласие о включении вашего дома в программу реновации. Для этого вам следует провести собрание собственников вашего дома и составить протокол собрания. Резолюция собрания должна включать следующее положение: **«Не согласны с проектом планировки квартала, в связи с этим не даем согласия на снос жилого дома (адрес дома) в соответствии с адресной программой реновации “Развитие застроенных территорий”».**

Выписки из протоколов собраний жильцов направлять по адресу: 191023, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, д. 2, Председателю Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Киселевой Ю. Е.

Если вы не можете собрать собрание собственников, то можете направить письмо от себя, либо от группы собственников. Однако, чтобы не входить в конфликт с другими собственниками, вам следует убедиться, что по крайней мере большинство ваших соседей придерживаются того же мнения, что и вы. Направлять протоколы необходимо срочно, так как процесс утверждения проектов планировок осуществляется в явно ускоренном режиме.

2. Параллельно следует ускорить работы по оформлению земельного участка под вашим домом и прилегающей территории в собственность. При оформлении земли в собственность ее изъятие для каких-либо нужд, в том числе и под реновацию, против воли собственников будет существенно осложнено.

Согласно статье 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, сформирован и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. В случае если такой земельный участок не сформирован, любой из собственников квартир вправе обратиться в органы государственной власти о формировании соответствующего земельного участка. С момента формирования и проведения государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в данном доме.

Формирование земельного участка включает в себя:

1) подготовку и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории;
2) выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ), кадастровых работ и осуществление государственного кадастрового учета земельного участка.

При этом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории, осуществляемая в отношении земельного участка, находящегося под многоквартирным домом, относится к компетенции органов субъекта Федерации; в Санкт-Петербурге – к компетенции Комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

Кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется уполномоченным органом по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, представленных на основании заявления любого лица (ст. ст. 1, 3, 14 Закона № 221-ФЗ).

Поэтому начинайте с заявления в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству о формировании земельного участка. В случае отказа следует обращаться в суд. В нашу приемную уже обратились граждане, проживающие в домах, включенных в адресную программу реновации, которым отказали в формировании земельного участка. Созданная при региональном отделении рабочая группа будет оказывать помощь и содействие в отстаивании прав в судебном порядке.



РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, КОТОРЫЕ СОГЛАСНЫ НА ПЕРЕСЕЛЕНИЕ, НО НЕ СОГЛАСНЫ С ЕГО УСЛОВИЯМИ

1. В соответствии со статьей 4 закона Санкт-Петербурга «Об адресной программе Санкт-Петербурга “Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге”» (далее – Закон) переселение возможно лишь в жилой дом, расположенный в том же квартале (в пределах «соответствующей застроенной территории»). При переселении на иную территорию требуется письменное согласие граждан. Поэтому вы имеете право требовать переселения в жилой дом, расположенный в том же квартале.

2. При переселении собственник жилья передает в собственность Санкт-Петербурга свое жилое помещение. Взамен ему предоставляется помещение в новом доме. Юридически такая процедура называется «договором мены». Если с учетом проживающих совместно с ним членов семьи площадь передаваемого помещения превышает норму предоставления жилья (18 кв. м. на человека + определенное количество метров на семью), то по договору мены вы имеете право бесплатно получить большую площадь – но не более, чем на 9 квадратных метров (статья 5 пункт 1, подпункт 2 того же Закона). Вы можете добиваться дополнительных 9 квадратных метров, мотивируя это ухудшением условий проживания в связи с сокращением количества комнат либо иным ухудшением условий.

3. Если на момент переселения ваша семья занимает жилые помещения «менее установленной законодательством Санкт-Петербурга нормы предоставления», то при «переселении предоставляются другие благоустроенные жилые помещения, общая площадь которых соответствует указанной норме предоставления» (статья 5 пункт 1, подпункт 2 того же Закона).

Предлагаем рекомендации для квартировладельцев, желающих вернуть в общедомовую собственность чердаки, технические подвалы, иные общие помещения социально-бытового назначения (колясочные, для детского досуга и др.), которые власти продали или сдали в аренду (под магазин, склад, офис, реконструкцию, для сооружения мансард и т. п.).

Прежде всего постарайтесь заблокировать работы в оспариваемом помещении. Чем больше средств инвестор успеет потратить, тем ниже ваши шансы выиграть дело в суде. Такова судебная практика. Установите круглосуточное дежурство. Ссылайтесь на то, что по закону несущие конструкции дома (стены, лестницы, крыши и т.п.) являются собственностью жильцов, а вы как собственники не даёте и не давали согласия трогать вашу общедомовую собственность.

Шаг 1.

Прежде чем ввязываться в судебный процесс, следует убедиться в том, что на момент начала приватизации помещений дома (обычно – это дата приватизации первой квартиры) оспариваемое помещение не было сформировано и учтено государством в других целях, не связанных с обслуживанием дома и его жителей. Только в этом случае у квартировладельцев есть хорошие шансы выиграть дело в суде.

Шаг 2.

Общее собрание квартировладельцев (точнее – владельцев жилых и нежилых помещений дома) должно принять решение о включении оспариваемого помещения в состав общего имущества дома. При отсутствии технического паспорта дома на этом же собрании необходимо принять решение о его получении и определить доверенное лицо, которому поручается такой паспорт истребовать.

Шаг 3.

Собрать хотя бы минимальный набор документов, обосновывающих вашу позицию для суда. Истцами лучше всего выставить жильцов дома, зарегистрированных и постоянно проживающих в квартирах, которые были приватизированы до даты формирования и учета (в реестре собственности СПб) оспариваемого помещения. В принципе, истцом может быть даже один из таких квартировладельцев.

Минимальный набор документов:

- решение общего собрания владельцев помещений дома о включении оспариваемого помещения в состав общего имущества дома;
- хоть один документ о правовом статусе оспариваемого помещения;
- заключение независимой строительно-технической экспертизы о назначении помещения, о наличии в нем инженерных коммуникаций, обслуживающих более одного помещения в доме;
- выписка из Единого государственного реестра прав на оспариваемое помещение;
- договор приватизации квартиры каждого истца, заключенный до даты формирования и учета оспариваемого помещения.

Шаг 4.

Предъявить иск в федеральный районный суд к КУГИ, а также к Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу (если право собственности на оспариваемое помещение зарегистрировано) о признании спорного помещения общим имуществом дома. Одновременно просить суд принять меры обеспечения по иску в виде запрета проведения строительных работ в спорном помещении.

Шаг 5.

В ходе суда следует заявить ходатайство о назначении судебной строительно-технической экспертизы оспариваемого помещения. Перед экспертизой надо поставить вопросы о назначении помещения, о наличии в нем инженерных коммуникаций, обслуживающих более одного помещения в доме.

Также в ходе суда надо не забыть заявить ходатайство о взыскании с ответчиков судебных расходов, понесенных истцами. А также – о компенсации ущерба (затрат на снос незаконных построек), если строительные работы уже начались.

Подробную инструкцию также можно посмотреть на <http://www.dmitrieva.org/id277>

Опыт работы Экспертного совета СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ по ЖКХ показывает, что в тех домах, где создан совет многоквартирного дома (МКД), управляющие организации более ответственно подходят к своим обязанностям. Но таких домов в городе всего около 5%.

Обязанность по созданию совета дома была возложена на собственников, и сделать это нужно было еще до 1 июня 2012 года. Но заняться этим не поздно и сейчас. Вопрос о том, как создать совет МКД сегодня наиболее актуален. Это объясняется теми полномочиями, которые возложены на совет МКД Жилищным кодексом. А именно: совет МКД выступает связующим звеном между УК и собственниками, он выносит на обсуждение вопросы о распоряжении общим имуществом, осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту дома. Председатель совета дома по доверенности от жильцов заключает договоры по обслуживанию и ремонту дома и представляет интересы собственников в суде. Для экономии ваших денег и защиты интересов всех собственников вам необходимо принять решение о создании совета дома, пока этого не сделали сверху.

Алгоритм создания совета МКД

I этап – подготовительный

1. Создание инициативной группы (минимум 5 человек).
2. Разработка документации, повестки собрания.
3. Информирование о проведении собрания собственников минимум за 10 дней. Как собственника неприватизированных квартир за 10 дней уведомляем и администрацию района.
4. Ознакомление всех желающих с повесткой дня, проведение разъяснительной работы.
5. Проведение консультации по кандидатам на должность председателя (должно быть минимум два кандидата) и будущим членам совета МКД, формирование списка.

II этап – проведение общего собрания

1. Регистрация участников-собственников (по паспорту и свидетельству о собственности) с фиксацией площади квартиры и выдачей бюллетеней для голосования. Обязательно обратить внимание на наличие кворума.
2. Разъяснение по заполнению бюллетеней.
3. Выборы председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии.
4. Обсуждение повестки дня и проведение голосования по вопросам (менять повестку нельзя).
5. Сбор бюллетеней и подведение итогов голосования счетной комиссией. Объявление итогов голосования.

III этап – уведомительный

1. Оформление протокола собрания в 3-х экземплярах. В 1-ый экземпляр протокола подшиваются все документы (решения счетной комиссии, бланки решений собственников, 1-й экземпляр Положения о Совете дома – если принималось и пр.).
2. Оповещение всех собственников о принятом решении способом, выбранным на собрании (например, вывешиванием объявления).
3. 2-й и 3-й экземпляры протоколов с сопроводительными письмами направляются в УК и администрацию района.

Совет дома создан!

Образцы документов (бланки регистрации, бюллетени, положение о совете МКД, сопроводительные письма) и консультацию можно получить в региональном отделении Партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ (Центральная общественная приемная: 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 20, тел. 612-12-90 по рабочим дням с 14.00 до 17.00)

Как можно голосовать

В бюллетенях на губернаторских выборах нет графы «против всех». Свою позицию можно выразить, сделав бюллетень недействительным (например, перечеркнув его). Это ВАШЕ ПРАВО, ОНО АБСОЛЮТНО ЗАКОННО.

Справка юриста

Согласно пункту 3 статьи 55 Закона Санкт-Петербурга «О выборах высшего должностного лица Санкт-Петербурга – Губернатора Санкт-Петербурга» число избирателей, принявших участие в голосовании, определяется по числу бюллетеней, обнаруженных в ящиках для голосования.

Закон не предусматривает графы «против всех», как не предусматривает и возможность выноса избирательного бюллетеня избирателем с избирательного участка. В то же время закон допускает возможность того, что избиратель опустит в ящик для голосования бюллетень, не имеющий отметок в квадратах напротив фамилий кандидатов или проставит отметки более чем в одном квадрате (пункт 13 статьи 53 Закона Санкт-Петербурга). Такие, а также иные бюллетени, содержащие любые другие отметки – надписи, тексты, рисунки – относятся к т.н. «недействительным бюллетеням». В просторечии это называется «испортить бюллетень».

В действующем избирательном законодательстве от-

сутствует ответственность для избирателя, заполнившего и опустившего в ящик для голосования избирательный бюллетень способом, отличным от установленного пунктом 7 статьи 49 Закона Санкт-Петербурга. Таким образом, участие в голосовании через «недействительный бюллетень» (в просторечии «испорченный») является вполне законной формой выражения позиции, учитываемой при подсчете голосов. Подобная форма голосования является электорально значимым действием, так как приводит к т.н. «второму туру».

Пунктом 6 статьи 55 указанного Закона Санкт-Петербурга установлено, что по результатам выборов избранным считается зарегистрированный кандидат, набравший более 50 процентов голосов избирателей, принявших участие в голосовании. Если ни один из кандидатов не набрал более 50% голосов от числа избирателей, принявших участие в голосовании, то Санкт-Петербургская избирательная комиссия назначает повторное голосование, то есть т.н. «второй тур».

Что может сделать бюллетень недействительным

- Перечеркнуто все поле голосования (ручкой зачеркнуты все клеточки)
- Во всех клеточках сделаны надписи или все клеточки заштрихованы
- Все клеточки зачеркнуты, а бюллетень перечеркнут

Избирательный бюллетень для голосования на выборах губернатора Санкт-Петербурга		Избирательный бюллетень для голосования на выборах губернатора Санкт-Петербурга	
Бабайев	исполнительный директор по развитию	Бабайев	исполнительный директор по развитию
Бабайев	исполнительный директор по развитию	Бабайев	исполнительный директор по развитию
Петров	исполнительный директор по развитию	Петров	исполнительный директор по развитию
Петр	исполнительный директор по развитию	Петр	исполнительный директор по развитию
Петрович	исполнительный директор по развитию	Петрович	исполнительный директор по развитию
Иванова	исполнительный директор по развитию	Иванова	исполнительный директор по развитию
Ирина	исполнительный директор по развитию	Ирина	исполнительный директор по развитию
Ивановна	исполнительный директор по развитию	Ивановна	исполнительный директор по развитию
Сидоров	исполнительный директор по развитию	Сидоров	исполнительный директор по развитию
Константин	исполнительный директор по развитию	Константин	исполнительный директор по развитию
Сидорович	исполнительный директор по развитию	Сидорович	исполнительный директор по развитию
Демурин	исполнительный директор по развитию	Демурин	исполнительный директор по развитию
Георгий	исполнительный директор по развитию	Георгий	исполнительный директор по развитию
Сидорович	исполнительный директор по развитию	Сидорович	исполнительный директор по развитию

На первом бюллетене (слева) сделаны надписи «Петербург без выборов» и зачеркнуты все клеточки. На втором бюллетене (справа) зачеркнуты все клеточки и весь бюллетень перечеркнут красным крестом.

ГЛАВНОЕ: НЕ СЛЕДУЕТ РВАТЬ ИЛИ УНОСИТЬ С УЧАСТКА БЮЛЛЕТЕНЬ, ИНАЧЕ ОН НЕ БУДЕТ УЧТЕН ПРИ ПОДСЧЕТЕ ГОЛОСОВ. ПОМНИТЕ, ЧТО ГОЛОСОВАНИЕ ТАЙНОЕ, НИКТО НЕ ИМЕЕТ ПРАВА ИНТЕРЕСОВАТЬСЯ И КОНТРОЛИРОВАТЬ, КАК ВЫ ПРОГОЛОСОВАЛИ И ЧТО ВЫ НАПИСАЛИ В ИЗБИРАТЕЛЬНОМ БЮЛЛЕТЕНЕ