

КОМПЕНСАЦИЯ Это случилось в лифте

ЧЕЛЯБИНКА выиграла суд у управляющей компании, лифт которой убил ее мужа.

В апреле прошлого года в подъезде жилого дома на улице Салютной муж Екатерины Р. был смертельно травмирован в подъемном устройстве. Суд установил, что он «самостоятельно смыкал и размыкал двери лифта, что привело к сбою, движению вверх и сдавливанию мужнины между кабиной и бетонным перекрытием этажа». Суд заслушал заключение комиссии об инциденте, акты технического осмотра. Он учел, что подъемник работал в обычном штатном режиме. Судьи пришли к выводу, что ответственность по возмещению вреда должна быть возложена на ООО УК «Новострой» как владельца источника повышенной опасности, но разумным и справедливым будет учесть грубую неосторожность потерпевшего и отсутствие прямой вины ответчика. Потому компенсация морального вреда уменьшена до 50000 рублей в пользу жены и сына погибшего (Екатерина Р. просила по восемь миллионов для себя и сына). В целом с ООО УК «Новострой» решено взыскать около 240 тысяч рублей. За потерю кормильца компания обязана выплачивать ежемесячно, пока сыну погибшего не исполнится 18 лет, 2382 рубля, сообщает «Челябинский рабочий».

Тридцать тысяч за квадрат

Минрегион определил новую рыночную стоимость жилья

МИНИСТЕРСТВО регионального развития установило норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья во второе полугодие 2011 года и среднюю рыночную стоимость квадратного метра общей площади жилья по субъектам на третий квартал текущего года. Документ опубликовала «Российская газета».

Норматив на второе полугодие остается пока без изменений – это 30 тысяч рублей за квадрат. Рыночная стоимость по регионам значительно отличается. Самые низкие цены – в Северо-Кавказском федеральном округе. Наименьшая зафиксирована в Карачаево-Черкесской Республике – 19450 рублей за квадратный метр. В районе 20000 – в Чеченской Республике и Республике Ингушетия.

В целом в 50 регионах страны рыночная стоимость квадратного метра ниже нормативной. В трех регионах она равна нормативу, то есть 30 тысячам рублей. И в 30 регионах – выше 30 тысяч рублей. Самое дорогое жилье строится в Санкт-Петербурге (44 850 рублей), Сахалинской области (42 750), Московской области (42950), Ненецком автономном округе (41 350) и Ямало-Ненецком автономном округе (40 750). Абсолютный лидер – разумеется, Москва, где стоимость квадратного метра составляет 77 500 рублей, это на 3700 рублей больше, чем год назад.

Интересно, что на холодной Чукотке с ее вечной мерзлотой и полностью завозными стройматериалами рыночная цена квадратного метра Министерством регионального развития определена всего в 30100 рублей. Это почти столько же, сколько в таких жарких местах, как Краснодарский край (30450 рублей) и Волгоградская область (30000 рублей). Кстати, в Нижегородской области, не самой холодной в стране, «средняя рыночная стоимость», по оценкам министерства, 33000 рублей – на 3000 больше, чем на Чукотке.

Впрочем, «средняя рыночная» цена, которую рассчитывает минрегион, и реальные цены, по которым идут сделки купли-продажи жилья на рынке, не всегда совпадают. И в министерстве это не отрицает.

Дело в том, что минрегион анализирует цены на жилье экономкласса – именно такое, недорогое жилье строится или покупается для социальных нужд. Когда называют цены аналитики рынка, они смотрят весь ценовой ряд, от самого бюджетного до самого элитного. Поэтому средние суммы получаются иными.

Для чего, собственно, нужен показатель средней рыночной цены, устанавливаемый министерством? Он применяется федеральными органами власти и органами власти субъектов для расче-

та размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым предоставляются такие выплаты из федерального бюджета на приобретение жилья. Это военнослужащие, северяне, переселенцы с Байконура, черныбыльцы – все те, кто имеет право на получение жилищного сертификата. Если граждане, имеющие право на жилищный сертификат, хотят приобрести жилье более высокого класса, они могут за него доплатить из собственных средств.

Кроме того, стоимостные нормативы по жилью применяются при выплате государственных субсидий молодым семьям, а также при взаиморасчетах федерального и региональных бюджетов при выделении социальных квартир для очередников-ветеранов и инвалидов. Также минрегионовские нормативы применяются для определения начальной цены при проведении аукционов по выкупу жилья для выполнения социальных программ.

Квартплата по-соседски

Верховный суд оградил жильцов муниципальных квартир от роста платежей



РЕШЕНИЕ с далеко идущими последствиями принял Верховный суд. Он «поддержал» иск простой пенсионерки, которая просила снизить ее квартплату, посчитав, что с нее незаконно берут слишком много.

А еще женщина потребовала вернуть ей переплаченные деньги. С похожей ситуацией наверняка сталкиваются сотни тысяч наших граждан, которые живут в муниципальных квартирах.

Если в стране найдется человек, у которого ежемесячные квитанции на оплату услуг ЖКХ вызывают исключительно положительные эмоции, то это либо пациент психиатрической клиники, либо очень состоятельный гражданин, который в принципе не знает, как такое квитки на коммуналку. Подавляющее же большинство наших граждан озабочены постоянным удорожанием тарифов на все – воду, вывоз мусора, ремонт дома и прочее, что входит в перечень квартплаты. А вот пойти и лично разобраться с тарифами отваживаются не все.

Именно такой смелой оказалась пенсионерка из города Коврова Владимирской области Елена Данилова. Правда, женщине помогал городской прокурор, который подал в суд иск в ее интересах.

Для тех, кто не знает, уточним, что прокуратура может сама обращаться с исками в суд, защищая интересы слабых – детей, пенсионеров и прочих категорий граждан, которые в силу разных, но веских причин не могут это сделать сами. Кстати, прокурору дано право обращаться в суды, как защищая какого-то конкретного человека или группу граждан, так и в интересах «неопределенного круга лиц».

Последнее касается сразу очень многих людей, чьи интересы, с точки зрения органа, надзирающего за законом, могли или уже оказались нарушенными.

Итак, городской прокурор предъявил иски двум управляющим компаниям, которые попеременно обслуживали многоквартирный дом, где в муниципальной квартире и жила Данилова. Обе управляющие компании, сначала одна, а через пару лет другая исправно начисляли пенсионерке плату за техническое обслуживание дома и за его содержание и текущий ремонт.

Обе управляющие компании были выбраны собственниками квартир, как того и требует закон. Расходы за техническое обслуживание управляющие компании и выставляли жильцам. Надо ли говорить, что эти суммы год от года становились все больше.

Прокуратура в городском суде, защищая права пожилой женщины, доказывала, что тарифы на техобслуживание и прочие подобные траты должны платить лишь собственники жилья. Ежегодно руководство города выпускает документ, в котором утверждает подобный тариф для населения за содержание и текущий ремонт жилищного фонда. О каких цифрах

идет речь? Поначало цена от администрации была пять рублей с копейками за квадратный метр площади для многоквартирных домов без лифта и мусоропровода. На следующий год цены от властей подросли и были уже шесть с половиной рублей за метр. А услуги управляющей компании за тот же период поначалу равнялись девяти рублям с копейками, а через год метр оценили в сумму больше десяти рублей. Вышло, что у государства и у управляющих компаний цена одних и тех же работ различалась в два раза. В этой связи прокурор посчитал, что платить увеличенную сумму должны по закону лишь собственники. А это не только владельцы приватизированных квартир, но и администрация, которая владеет муниципальным жильем и сдает его по договору найма гражданам. Все, кто считается по закону нанимателем, уверяла в суде прокуратура, должны платить столько, сколько решила местная власть, а разницу за гражданами обя-

зан вносить собственник – муниципалитет. Городской суд молча выслушал доводы прокуратуры и все оставил как есть. Следом за ним спустя несколько месяцев областной суд подтвердил, что его нижестоящая организация на доводы прокурора отреагировала правильно и ничего менять не надо.

Местные суды рассудили следующим образом. По Жилищному кодексу ставки за содержание и ремонт жилья, утвержденные главой города, действуют до момента, когда выбран способ управления домом. И после этого выбора все, кто живет в доме – собственники и наниматели, должны платить столько, сколько насчитает управляющая компания. А еще суды в регионе уверены – установленный решением общего собрания размер платы за содержание общего имущества обусловлен тем, что общим имуществом жильцы пользуются одинаково – хоть собственники, хоть наниматели. И нечего упираться на разное правовое положение соседей.

После полных отказов дело пенсионерки из Коврова добралось до Верховного суда. И здесь самые опытные судьи страны, пересмотрев аргументы, выслушав все доводы, сказали, что прокуратура рассудила правильно и грамотно применила закон. А вот решения местных судов надо отменить, так как ими «допущены существенные нарушения норм материального права». Да и оба местных решения «не основаны на законе».

Очень важными можно назвать доводы, которыми руководствовался Верховный суд страны, аргументируя свою позицию. Итак, главный суд сказал следующее.

Выбор способа управления многоквартирным домом является исключительным правом собственников помещений этого дома. А вот наниматели жилых

помещений не имеют права выбирать способ управления домом и, соответственно, у них нет права выбора управляющей компании. По Жилищному кодексу условия договора с управляющей компанией на обслуживание многоквартирного дома устанавливаются одинаковыми для всех собственников – и тех, кто голосовал, и тех, кто промолчал. А из этого следует, что договор управления домом заключается лишь с собственником помещения. И это может быть в равной мере как гражданин, так и государство или муниципалитет, проще говоря – наймодателем. Граждане, которым государством или муниципалитетом просто дано пожить в своих квартирах, сторонами такого договора не считаются.

Вот что еще важно сказал Верховный суд. Жилье, которое получает человек по договору социального найма, предоставляется людям не за красивые глаза, а за деньги. В эту сумму, которую обязан ежемесячно платить наниматель, официально входит и плата за содержание и наем жилья.

В последнюю включены расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества. К этому надо прибавить обязанность нанимателя рассчитываться за коммунальные услуги.

Если размер платы нанимателя меньше, чем сумма, которую для дома установила управляющая компания, то разницу должен платить собственник – наймодатель. Это, кстати, сказано и в Жилищном кодексе (часть 4 статьи 155 ЖК). А еще подобное положение закреплено в пункте 38 Правил содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Эти правила утвердил правительство страны 13 августа 2006 года (№ 491).

Вот как звучит общий вывод Верховного суда по «делу о коммуналке». Наниматель жилого помещения по договору соцнайма несет бремя содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома в том размере, который для него установили органы местного самоуправления. Причем это правило действует независимо от того, выбран или не выбран собственниками способ управления домом.

Наличие разницы между платой за содержание и ремонт общего имущества здания, установленной для нанимателя местной властью и договором, который подписали собственники, предполагает обязанность для собственника перечислять разницу в цену управляющей компании. Это правило не предусматривает в законодательстве никаких исключений.

Дело о квартплате пенсионерки из Коврова вернули в местные суды, чтобы они пересмотрели свои прежние решения и вынесли новые по тем статьям и пунктам законов, о которых сказал Верховный суд (определение № 86-Впр 10-9).

Эта победа пожилой женщины может реально помочь всем, кто столкнулся с подобной проблемой. Решение Верховного суда – это прямое указание всем судам, как решать аналогичные дела.

ЭКСПЕРТИЗА

Пираты Уральских гор

УРОВЕНЬ продаж нелицензионного софта в регионе ниже среднероссийского.

Компания Microsoft обновила карту распространения компьютерного пиратства в России, и Урал оказался среди «отстающих» регионов.

Компания собирает данные третий год подряд при помощи программы «Тайный покупатель». Некий тайный агент приходит в магазин и на месте фиксирует все незаконные предложения. Обычно это установка нелицензированных программ, не отходя от прилавка, рекомендации услуг установщика-пирата или советы по самостоятельному скачиванию продукта.

По итогам свежего мониторинга показатели пиратства в компьютерной рознице Уральского федерального округа вновь оказались ниже среднероссийского уровня (17 процентов) и даже снизились на два пункта по сравнению с результатами февраля. Сейчас нелицензионное программное обеспечение предлагается 15 процентов обследованных торговых точек.

Наиболее высокий уровень пиратства в УрФО отмечен в Магнитогорске, Челябинске и Нижнем Тагиле – от 21 до 19 процентов, для сравнения: прошлой осенью «тайный покупатель» также зафиксировал самый высокий по Уралу уровень пиратства в Нижнем Тагиле и Челябинске – 46 и 35 процентов соответственно.

Ни в одной из торговых точек Кургана и Екатеринбург – самых свободных от пиратов территорий – «тайный покупатель» не предложил установку нелицензионного программного обеспечения. Впрочем, во время двух предыдущих проверок обнаружить в Кургане подобные предложения также не удалось.

По результатам программы мониторинга в Уральском федеральном округе предложение нелицензионного софта в компьютерной рознице остается ниже среднего по России, но темпы сокращения пиратства существенно замедлились. И это вызывает у нас беспокойство, – отмечает директор представительства компании Андрей Кинаш.

Улучшение ситуации эксперт связывает с реализацией региональных государственных программ повышения компьютерной грамотности населения – например, «Расширяя горизонты» правительства Тюменской области или «Доступная информация» в Свердловской области.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Ограничение за рулем

НАРКОМАНАМ и любителям курительных смесей грозит лишение водительского удостоверения, сообщили в прокуратуре Ленинского района.

Прокуратура Ленинского района начала проверки с целью выявления лиц, больных наркоманией и обладающих правом управления транспортными средствами. По результатам проверок прокурором района будут приняты меры реагирования к прекращению действия права на управление транспортными средствами в отношении наркозависимых людей.

Как сообщили в прокуратуре Ленинского района, среди магнитогорцев широко распространение имеет употребление наркотических, психотропных веществ, в том числе курительных смесей. Особую опасность представляют те категории больных наркоманией, кто водит автомобиль.

По данным прокуратуры, в мае текущего года постановлением Правительства РФ утверждены перечень отдельных видов профессиональной деятельности и деятельности, связанной с источником повышенной опасности, на занятия которыми устанавливаются ограничения для больных наркоманией. В данный перечень включено 28 видов работ и профессий, в том числе водители всех видов транспорта – автомобильного, городского наземного электротранспорта, железнодорожного, морского и речного, транспорта гражданской авиации.

В соответствии с постановлением должность водителя автомобиля относится к деятельности, связанной с источником повышенной опасности, на это занятие устанавливаются ограничения для больных наркоманией. Таким образом, лица, имеющие права управления транспортным средством, но страдающие наркоманией, не могут управлять транспортным средством и выполнять трудовую функцию, связанную с любым видом транспорта. Подобные ограничения, пояснили в прокуратуре, обусловлены тем, что лица, злоупотребляющие наркотическими средствами и находящиеся в состоянии наркотического опьянения, могут создавать аварийные и критические ситуации для себя и окружающих.

Чтобы избежать подобных ситуаций, работодатель имеет право при приеме на работу требовать на кандидата справку у врача-нарколога. Кроме того, статья 81 Трудового кодекса РФ дает право работодателю уволить работника, расторгнув с ним трудовой договор, за появление на работе в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения. При этом для увольнения достаточно однократного появления работника на рабочем месте в состоянии опьянения, – напоминает помощник прокурора Ленинского района Н. Туева.