

## ИНТЕРВЬЮ

### Профессия - защищать людей

Коллегия «Мой семейный адвокат» вот уже пять лет оказывает различные юридические услуги жителям Северной Осетии. В коллективе работают опытные, знающие свое дело специалисты. Сегодня мы знакомим читателей с адвокатом Зариной МАЙРАМУКАЕВОЙ. С ней встретила наш корреспондент Зарина БУТАЕВА и попросила ответить на ряд вопросов.

**-Зарина, как вы стали юристом?**

-Я еще в школьные годы выбрала для себя профессию юриста. Меня всегда привлекали законы, было интересно их изучать. Применение закона в жизни - это очень ответственный шаг. Ведь, как говорится, в Конституции РФ человек, его права и свободы являются высшей ценностью.

**-Какие воспоминания у вас остались от учебы в институте?**

Самые хорошие. Мы были полны энтузиазма, очень хотели учиться. До сих пор я благодарна всем преподавателям за знания, за практику, за хорошее отношение. Всех помню, со многими поддерживала отношения долгие годы после окончания учебы. Мне всегда везло на хорошие человеческие отношения, на окружающих меня интересных людей.

**-Как вы считаете, каким должен быть адвокат, и какими чертами характера он должен обладать?**

-Я думаю, что в первую оче-

редь он должен быть компетентным. А черты характера - это для каждого индивидуально. Лично мне помогает уравновешенность, стараюсь быть хладнокровной, не лишним считаю и беспристрастие.

**-Что вам больше всего нравится в вашей работе?**

-Общаться с новыми интересными людьми, помогать им, вообще мне нравится вся эта юридическая жизнь, судопроизводство, процесс.... Это своего рода азартная игра. Необходимо продумывать и подготавливать каждый следующий ход.

**-Можно ли сказать, что вы любите свою работу?**

Конечно! Это счастье заниматься любимым делом. Еще больше счастье, когда ты видишь, что клиент остается довольным исходом дела.

**-Является ли доверие между адвокатом и клиентом важным аспектом отношений?**

Несомненно, так как, доверие рождает ответственность.



Адвокатская этика заключается в профессиональном и качественном исполнении адвокатом своих обязанностей. Адвокат несет ответственность перед клиентом, судом и обществом в целом. Также считаю, что адвокатская деятельность - это очень тяжелая и ответственная профессия и соблюдение адвокатской этики является одним из самых важных правил поведения адвоката.

**-Зарина Валерьевна, расскажите о дальнейших планах?**

Буду и дальше работать по своей специальности. Как и прежде, ответственно защищать и отстаивать права своих доверителей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Уважаемые читатели!**

**В рубрике «Консультацию дает юрист» на все интересующие вас вопросы готова ответить юрист Тамара Макиева. Ждем ваших писем и звонков!**



**Какие я имею льготы как вынужденный переселенец?**

**Елвера ЦЕРЕКОВА. Новый Батако**

В соответствии со ст.4 закона «О вынужденных переселенцах», лицо, получившее свидетельство о регистрации ходатайства, и прибывшие с ним члены семьи, не достигшие возраста восемнадцати лет, имеют право на: бесплатную медицинскую и лекарственную помощь в государственных и муниципальных учреждениях здравоохранения в соответствии с законодательством Российской Федерации; самостоятельно выбрать место жительства на территории России, в том числе в одном из населенных пунктов, предлагаемых ему территориальным органом миграционной службы.

Вынужденный переселенец может в соответствии с установленным порядком проживать у родственников или у иных лиц при условии их согласия на совместное проживание независимо от размера занимаемой родственниками или иными лицами жилой площади; при отсутствии возможности самостоятельного определения своего нового места жительства на территории Российской Федерации получить

у федерального органа миграционной службы или территориального органа миграционной службы направление на проживание в центре временного размещения вынужденных переселенцев либо в жилом помещении из фонда жилья для временного поселения вынужденных переселенцев; на получение содействия в обеспечении их проезда и провоза багажа к новому месту жительства или к месту пребывания в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. При этом, малообеспеченные лица обеспечиваются правом на бесплатный проезд и провоз багажа от места временного поселения к новому месту жительства или к месту пребывания на территории Российской Федерации. Каждый вынужденный переселенец имеет право на участие в подпрограмме «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 годы».

## Изменение вида разрешенного использования земельного участка

**Юридическая фирма «Право на защиту» предлагает вам надежно и грамотно изменить вид разрешенного использования земельного участка, без дальнейших нежелательных последствий, проконтролируют все ваши действия от начала до конца.**

В некоторых ситуациях у собственников земельного участка возникает необходимость изменить вид разрешенного использования участка. Эта необходимость может быть обусловлена, например, желанием построить жилой дом на участке, либо изменить функциональное назначение уже существующих объектов.

Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен двумя способами: посредством перевода земельного участка из одной категории в другую в соответствии с законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». В этом случае земельному участку может быть присвоен любой вид разрешенного использования. Этот процесс усложнен соблюдением множества процедур, соблюдением многих требований законодательства. Без такого перевода, на основании ст. 37 и 38 Градостроительного кодекса РФ и статьей 4.1 закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ». Этот способ является менее сложным и длительным по сравнению с первым.

Поскольку первый из перечисленных способов является чрезвычайно проблематичным, то остановимся на рассмотрении второго способа, а именно - на изменении вида разрешенного использования земельного участка. Для изменения вида разрешенного использования земельного

участка местной администрацией проводятся публичные слушания на предмет изменения вида разрешенного использования земельного участка. Они проводятся с участием граждан, проживающих в пределах административной единицы, в границах которой расположен земельный участок, вид разрешенного использования которого изменяется.

В случае если вновь измененный вид использования земельного участка может создавать угрозу негативного воздействия на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

На основании решения главы муниципального района или городского округа, на территории которого расположен земельный участок, создается комиссия, которая направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу изменения вида разрешенного использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, вид разрешенного использования участка которого меняется, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с «изменяемым» земельным участком и правообла-

дателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица об изменении вида разрешенного использования.

Участники публичных слушаний вправе представить комиссии свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу изменения вида разрешенного использования подлжет опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети интернет.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и составляет не более одного месяца. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об изменении вида разрешенного использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций об изменении вида разрешенного использования, либо об отказе в изменении с указанием причин принятого решения, и

направляет их главе местной администрации.

На основании указанных рекомендаций глава в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение об изменении вида разрешенного использования или об отказе в изменении.

Принятое решение об изменении вида разрешенного использования участка является основанием для внесения изменений в государственный кадастр недвижимого имущества, после чего соответствующие изменения о виде разрешенного использования земельного участка должны быть внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вопросы изменения разрешенного использования имеют немалую актуальность, которая постоянно возрастает в связи с растущим дефицитом земли под строительство жилых домов. Зачастую у собственников земельных участков сельскохозяйственного назначения возникает необходимость в изменении целевого назначения. К примеру, земельный участок сельскохозяйственного назначения может иметь следующие виды разрешенного использования: ведение крестьянско-фермерского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства. И лишь один из этих видов, а именно - дачное строительство, предполагает возможность построить жилой дом и зарегистрировать его в установленном законом порядке.

С точки зрения экономической привлекательности, наибольший интерес представляет собой использование земельных участков

сельскохозяйственного назначения в целях осуществления дачного строительства еще и потому, что стоимость их по сравнению с землями населенных пунктов значительно ниже. Но, следует обратить внимание на обстоятельства, которые препятствуют изменению вида разрешенного использования такого участка на дачное строительство.

1. Если данный земельный участок относится к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям. Критерий отнесения земли к категории особо ценных угодий устанавливается каждым субъектом РФ самостоятельно.

2. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются для садоводства, огородничества и дачного строительства только гражданам либо их некоммерческому лицу он не может быть предоставлен.

Рассмотренный процесс изменения вида разрешенного использования земельного участка занимает по времени около шести месяцев.

Свидетельство о государственной регистрации права с измененным видом разрешенного использования и кадастровый план - это документы, подтверждающие успешность проведения процедуры, изменения вида разрешенного использования. После получения вышеуказанных документов процесс изменения вида разрешенного использования земельного участка можно считать оконченным.

**Юрист по недвижимости Алана ТАМАЕВА.**

**Редактор выпуска Заур ТАНДЕЛОВ.**

**Над выпуском работали: юристы - Алана Тамаева, Зарина Бутаева**

**Ведущая рубрики «Консультацию дает юрист» - Тамара Макиева**

**Юридическую поддержку оказывает фирма «Право на защиту».**

**По всем вопросам обращаться по адресу:**

**г. Владикавказ, ул. Джанаева, 42, 5-й эт., каб. №510, тел: 98-62-92.**



# Юридический вестник «Право на защиту»

Ежемесячное приложение к газете «Осетия сегодня»

В соответствии со статьей 2 Конституции РФ:

«Человек, его права и свободы являются высшей ценностью».

Выпуск № 7

## Оплата электроэнергии в местах общего пользования

**В нашу редакцию обратились жители одного из многоквартирных домов города Владикавказа с просьбой разъяснить, как оплачивать, и надо ли им вообще вносить оплату за электроснабжение мест общего пользования. Учитывая актуальность поднятой читателями темы, мы решили ответить и на другие интересующие горожан аналогичные вопросы. Предлагаем вашему вниманию материал, подготовленный редактором выпуска «Право на защиту» Зауром ТАНДЕЛОВЫМ.**

### Освещение мест общего пользования услуга жилищная или коммунальная?

В соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации все услуги, предоставляемые жильцам, разделены на жилищные (связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме) и коммунальные (связанные с подачей в дом коммунальных ресурсов, в том числе электрической энергии). Отметим, что ранее собственники помещений в многоквартирных домах оплачивали энергоснабжение мест общего пользования по жилищной услуге в составе «содержание и ремонт жилого помещения».

### Какой нормативной правовой акт обязывает сегодня жильцов многоквартирных домов оплачивать потребление электроэнергии в местах общего пользования?

Таких нормативных документов на сегодняшний день - два. Это правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 и правила функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики, утвержденные Правительством РФ от 31.08.2006 № 530. Согласно этим документам вся электроэнергия, поступившая в многоквартирный дом, должна быть оплачена в полном объеме жильцами.

### Что включает в себя расход электроэнергии в местах общего пользования многоквартирного дома?

Прежде всего, освещение и другое энергопотребление межквартирных лестничных площадок, лестниц, чердаков, подвалов, электропитание домофонов, усилителей телеантенн коллективного пользования и другого имущества, придворовое освещение, все объекты, находящиеся на участке, принадлежащем собственникам дома и присоединенные к внутридомовой электрической сети (детские или спортивные площадки и т.п.).

### Как происходит расчет расхода электроэнергии в местах общего пользования?

Порядок определения объемов электрической энергии, использованных на общедомовые нужды, находится в непосредственной зависимости от наличия в многоквартирном доме общедомового прибора учета или его отсутствия. При отсутствии оплата производится в размере 7 кВтч в месяц

на одного человека и на работу лифтового оборудования - 7 кВтч в месяц на человека.

При наличии коллективного прибора учета объем электроэнергии, использованный на общедомовые нужды, определяется следующим образом: от показаний прибора учета вычитываются показания поквартирных счетчиков (если их нет, то нормативы индивидуального потребления). То, что в итоге остается, и определяет расход электроэнергии в местах общего пользования, который затем распределяется между жильцами жилых помещений пропорционально потреблению электроэнергии каждой квартирой. Когда в доме установлен прибор учета, величина объема электроэнергии, используемой на общедомовые нужды, в каждом месяце бывает разной и зависит от фактического потребления.

### Как в связи с новой формой расчета оплаты за электроэнергию мест общего пользования будут учитываться потери и кто их должен оплачивать?

Правила № 530 регламентируют, что количество приобретаемой электроэнергии для многоквартирного дома определяется на границе балансовой принадлежности по коллективному прибору учета. Величина данных потерь определяется исполнителем коммунальных услуг (управляющей компанией) как разность между объемом электрической энергии, определенным на границе балансовой принадлежности электрических сетей сетевой организации и внутридомовых электрических сетей, объемом использования электрической энергии на общедомовые нужды и объемом оказанных потребителям коммунальных услуг электроснабжения.

Таким образом, оплачивать разницу между показаниями общего коллективного счетчика на входе дома и суммой показаний счетчиков в квартирах, согласно правилам № 530, а также Жилищному кодексу РФ (статья 39) должен потребитель.

### Но в расчет за электроэнергию мест общего пользования попадает и похищенная недобросовестными жильцами электроэнергия. Почему за них должны оплачивать другие жильцы?

В соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме от 13.08.2006 № 491 (далее - правила № 491) собственники жилья отвечают за оборудование внутри дома, в том числе за внутридо-

мовые сети, которые привести в порядок обязана управляющая компания. Именно она обязана содержать внутридомовые сети в порядке. Следует добиваться от нее более качественного обслуживания, если оно не устраивает, меняйте управляющую компанию или берите управление домом в свои руки путем непосредственного управления или создав ТСЖ.

### В жилых домах, как известно, имеются помещения, в которых осуществляется предпринимательская деятельность. Как эти помещения производят расчеты за потребленную электроэнергию, кто осуществляет контроль?

В нежилых помещениях, расположенных в многоквартирных домах, имеются приборы учета электроэнергии. В основном эти приборы включены в общую систему электроснабжения, и при расчетах из показаний общедомового счетчика показания счетчиков в нежилых помещениях должны вычитаться. Договоры на энергоснабжение собственники или арендаторы нежилых помещений заключают с энергоснабжающей организацией самостоятельно, но контроль за потреблением электроэнергии в данном случае осуществляет энергосбытовая компания и управляющая организация, так как именно она, как представитель собственников жилых помещений, разрешает присоединение предпринимателя к внутридомовой сети.

### Возможна ли установка счетчика в своем подъезде?

Установить счетчики только в своем подъезде, конечно же, могут жильцы, чтобы четко проследить электропотребление в своем подъезде, но к расчету такой счетчик не будет приниматься ресурсоснабжающей организацией, так как согласно правилам № 307 продают электрическую энергию как товар на границе балансовой принадлежности по основному коллективному прибору учета. В Жилищном кодексе РФ нет понятия подъезд, а есть многоквартирный дом, поэтому, несмотря на то,

что в подъезде и будет установлен прибор учета, электроэнергия, отпущенная на общедомовые нужды, будет учитываться по основному коллективному прибору учета и распределяться пропорционально потреблению электроэнергии каждой квартирой. Однако отметим, что показания подъездных приборов учета, если они только будут установлены абсолютно во всех подъездах дома, помогут в поиске несанкционированного отбора электроэнергии (воровства).

### Если человек не является собственником жилого помещения, а проживает в квартире по социальному найму и, соответственно, платит за найм, то правомерно ли в этом случае брать с него оплату за электроэнергию мест общего пользования?

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме. Поэтому наниматель по договору социального найма обязан платить за коммунальные услуги, в том числе и за освещение мест общего пользования.

### Многие вычеркивают из своих квитанций новую строку, чтобы как раньше платить только за электроэнергию, потребленную в квартире. Правильно ли это?

Электричество мест общего пользования - неотъемлемая часть платежа за электроэнергию. Исключая из платежа сумму оплаты электроэнергии мест общего пользования, жильцы будут накапливать долги. А к должникам применяются все законные меры воздействия, в том числе и ограничение подачи электроэнергии.

### Если одни жители не платят за расход электроэнергии в местах общего пользования, их долги разбиваются на других жителей дома?

Ни в коем случае. Каждый отвечает только за свои долги, так как задолженность находится на кон-

кретном лицезом счете жильца.

### Как уменьшить расходы жильцов по оплате электроэнергии, поставляемой на общедомовые нужды многоквартирных жилых домов?

Для уменьшения расходов собственников по оплате электрической энергии, поставляемой на общедомовые нужды многоквартирных домов, рекомендуем жильцам осуществить следующие мероприятия. В рамках заключенного договора управления многоквартирным домом обязать управляющую организацию, отвечающую за обслуживание внутридомовых электрических сетей, провести ревизию внутридомового электрического оборудования с целью выявления фактов несоответствия приборов учета требованиям технических регламентов; выявления фактов подключения нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, с нарушением порядка учета электрической энергии, повлекших за собой искажение данных о фактической величине потребления электрической энергии на общедомовые нужды многоквартирных домов; выявления фактов воровства и хищений электрической энергии.

Необходимо возложить на управляющую организацию обязанности по замене приборов учета, по изменению схемы энергоснабжения нежилых помещений и выведению коммерческого учета поставленной в нежилые помещения электроэнергии из-под общедомового учета по составлению актов об установлении фактов воровства и хищений энергии, пресечению выявленных фактов и обращению в органы внутренних дел. Приведение в надлежащее исполнение обязанностей со стороны всех собственников помещений многоквартирного жилого дома по своевременному и правильному снятию показаний индивидуальных (поквартирных) приборов учета электроэнергии, а также по своевременной передаче полученных данных в адрес гарантирующего поставщика.

**В Советском, Иристонском и Промышленном районных комитетах КПРФ, проводится среди населения РСО-Алания разъяснительная работа по гражданским правовым вопросам. За оказанием правовой помощи обращайтесь по адресу г. Владикавказ, ул. Леонова, 4, ул. Чкалова, 4, ул. Ватутина, 17.**

**ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА «ПРАВО НА ЗАЩИТУ», оказывает в области жилищного права, следующие виды услуг:**

- консультирование по жилищному праву;
- узаконение самовольных построек;
- перевод из жилого в нежилое помещение;
- установление индивидуального отопления;
- сохранение перепланированного вида, в многоквартирном доме;
- сопровождение сделок с жильем, приватизации жилого помещения;
- юридическая помощь при продаже недвижимого имущества;
- определение порядка пользования жилым помещением.
- Рассматриваем дела по жилищным спорам:
  - о вселении в жилое помещение;
  - о выселении из жилого помещения;
  - о признании договора купли-продажи, дарения, мены жилых помещений недействительным;
  - о выделении доли в жилом помещении;
  - о разделе жилого помещения;
  - споры с ТСЖ и ЖСК;
  - защита в суде.

**За оказанием правовой помощи обращаться по адресу: г. Владикавказ, ул. Джанаева, 42 (ДЦ «Глобус») каб. 510. Предварительная запись по тел.: 98-62-92.**