

ЖИЛЬЕ



Сергей МИРОНОВ

ЦЕНТР

ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

**СПРАВЕДЛИВАЯ
РОССИЯ**

Чужие долги за ЖКХ

Что делать с долгами,
доставшимися по наследству
Можно ли вернуть деньги, заплаченные
по чужим долгам за ЖКХ
Образцы заявлений

Раздаточный материал Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»



Переехали в новую квартиру и при оформлении документов в управляющей компании с удивлением обнаружили, что старые хозяева оставили вам в придачу долги по жилищно-коммунальным услугам? Теперь задаетесь вопросом, что делать? ТСЖ или управляющая компания грозит судом?

Даже при проведении сделок через риелторов или агентства могут возникнуть проблемы со долгами прежних владельцев. К счастью, закон на стороне новых хозяев, хотя управляющие компании почти всегда пытаются обязать их уплачивать долги, доставшиеся им по наследству.

ВНИМАНИЕ!

***Исключение** – долги прежних владельцев за капитальный ремонт! Согласно п. 3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ он переходит новому собственнику в полном объеме, поскольку взносы привязаны к квадратным метрам, а не к физическому лицу. Поэтому также требуйте у продавцов справки об отсутствии долгов по этим взносам.*

В ст. 153 Жилищного кодекса РФ прямо сказано, что обязанность по оплате коммунальных услуг и содержанию жилья у собственника квартиры, комнаты и прочего жилья возникает с момента приобретения права собственности на эту жилплощадь. С юридической точки зрения этим моментом считается дата выдачи новому хозяину квартиры свидетельства о праве собственности. Соответственно, все долги по ЖКХ, появившиеся до этой даты, обязан оплатить предыдущий хозяин квартиры.

Прежде чем подписать договор о покупке квартиры, запишите показания счетчиков на свет и воду и укажите их в акте приема-передачи жилья. Или составьте отдельный акт о текущих показаниях приборов учета. Подписать бумагу должны и вы, и продавец квартиры. Копию акта затем направьте ЖЭКу, чтобы именно эти данные считались начальными при проведении начисления вам платы за «коммуналку». Так, вы будете оплачивать только те киловатты и кубометры, которые истратили сами. В противном случае установить, «сколько же было на счетчике» на момент передачи вам квартиры, не удастся и придется платить за то, что потренил экс-владелец.

Чтобы обезопасить себя от подобных проблем, нужно предпринять несколько шагов.

1) Переоформляем лицевой счет.

Сразу после получения свидетельства о праве собственности в Росреестре с оригиналом и копией этого документа отправляемся в УК или к председателю ТСЖ. Коммунальщики внесут изменения в лицевой счет: данные старых владельцев изменят на ваши. Теперь все квитанции будут выставляться на ваше имя.

2) Если управляющая компания не хочет переоформлять данные лицевого счета на ваше имя из-за старых долгов.

Документы, необходимые для переоформления:

- ксерокопия и оригинал свидетельства о государственной регистрации;
- справка из паспортного стола о составе семьи с датой выписки прежних жильцов;
- при наличии в квартире индивидуальных приборов учета – акты ввода в эксплуатацию, технические паспорта и показания приборов на момент передачи квартиры за подписью продавца и покупателя.

Напишите заявление на имя директора УК или председателя ТСЖ. В произвольной форме опишите ситуацию, что вы стали новым собственником квартиры и не обязаны нести затраты на ее содержание за предыдущих хозяев. Ссылайтесь на ст. 153 Жилищного кодекса.

Приложите копию свидетельства о праве собственности. Заявление распечатайте в двух экземплярах. На одном из них потребуйте коммунальщиков расписаться, что они получили его.

3) Если в платежных документах за новый расчетный период сумма долга продолжала отражаться.

Жалуемся в прокуратуру, ГЖИ или в Роспотребнадзор (образцы заявлений – в конце текста).

Государственные органы по закону «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» должны дать ответ не позднее чем через 30 дней. В течение этого срока надзорные органы проведут проверку и, в случае если установят факт нарушений, направят в адрес коммунальщиков предписание.

Еще несколько советов:

Во-первых, до подписания договоров и передачи денег требуйте от собственников квартиры справок от коммунальщиков, что долгов по квартире

нет. Пусть покажут справки из управляющей компании, водоканала, энергосбыта или других учреждений об отсутствии долгов.

Во-вторых, такую информацию можно получить самостоятельно. Например, позвонить в управляющую компанию и узнать, числится ли квартира в списке должников. Можно проверить долги и в терминале «Сбербанка» – по адресу квартиры и номеру лицевого счета. В крайнем случае проверьте хозяина и всех жильцов по Банку исполнительных производств Службы судебных приставов.

В-третьих, при подписании акта приема-передачи квартиры отразите в нем все конечные данные индивидуальных счетчиков на свет, воду, отопление. В случае споров с коммунальщиками у вас будет документальное подтверждение тех показаний, за которые отвечает прежний владелец.

ОБРАЗЦЫ ЗАЯВЛЕНИЙ

Приложение №1

Руководителю органа жилищного надзора

(название субъекта РФ)

(Ф.И.О. руководителя)

от _____,

(Ф.И.О. заявителя)

собственника квартиры №____,
находящейся в многоквартирном доме
по адресу: г. _____,
ул. _____, д. _____
тел.: _____

ЖАЛОБА В ГЖИ

Я проживаю в многоквартирном жилом доме по вышеуказанному адресу. Приобрел право собственности на данную квартиру «___» _____ 20__ г. Управляющая организация отказывается произвести корректировку лицевого счета моей квартиры и не списывает задолженность по жилищно-коммунальным услугам за предыдущий период, несмотря на то что, в соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ, долги по жилищно-коммунальным услугам должен оплачивать собственник, который владел недвижимостью в период возникновения долга.

Я неоднократно обращался в управляющую организацию «_____» с устными и письменными заявлениями *(указать ее полное название)*

_____.

(перечислить даты обращений)

В результате моих обращений управляющая организация не выполнила моих законных требований, чем нарушила мои права и нормы жилищного законодательства.

На основании вышеизложенного

ПРОШУ

1. Провести проверку по данному факту и привлечь виновных лиц к административной ответственности.

2. Обязать управляющую организацию «_____»

(указать ее полное название)

произвести перерасчет за услуги ЖКХ моей квартиры и в дальнейшем не отражать выше указанную задолженность в предоставляемых мне платежных документах, а также списать долги прежних собственников.

О результатах прошу проинформировать меня письменно по указанному выше адресу в установленные законом «Об обращении граждан» сроки.

Приложение:

Приложить копии документов, подтверждающих изложенные вами факты (если они имеются), перечислив каждый из них, например:

1. Копия свидетельства о собственности.
2. Копия акта приема-передачи квартиры.
3. Копия ответа управляющей организации.
4. Копия платежных документов _____

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

«__» _____ 201



Приложение №2

Прокурору _____ района

_____ (Ф.И.О)

от _____,

(Ф.И.О. заявителя)

собственника квартиры №____,
раположенной в многоквартирном доме по
адресу: г. _____, ул. _____,
д._____
тел.: _____

ЖАЛОБА В ПРОКУРАТУРУ

Я, проживаю в многоквартирном жилом доме по вышеуказанному адресу. Приобрел право собственности на данную квартиру «___» _____ 20__ г. Управляющая организация отказывается произвести корректировку лицевого счета моей квартиры не списывает задолженность по жилищно-коммунальным услугам за предыдущий период, несмотря на то что, в соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ, долги по жилищно-коммунальным услугам должен оплачивать собственник, который владел недвижимостью в период возникновения долга.

Я неоднократно обращался в управляющую организацию «_____» с устными и письменными заявлениями (указать ее полное название)

_____ (перечислить даты обращений)

В результате моих обращений управляющая организация не выполнила моих законных требований, чем нарушила мои права и нормы жилищного законодательства.

На основании вышеизложенного

ПРОШУ

1. Провести проверку по данному факту и привлечь виновных лиц к административной ответственности.

2. Обязать управляющую организацию «_____»

(указать ее полное название)

произвести перерасчет за услуги ЖКХ моей квартиры и в дальнейшем не отражать выше указанную задолженность в предоставляемых мне платежных документах, а также списать долги прежних собственников.

О результатах прошу проинформировать меня письменно по указанному выше адресу в установленные законом «Об обращении граждан» сроки.

Приложение:

Приложить копии документов, подтверждающих изложенные вами факты (если они имеются), перечислив каждый из них, например:

1. Копия свидетельства о собственности.
2. Копия акта приема-передачи квартиры.
3. Копия ответа управляющей организации.
4. Копия платежных документов.

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

«__» _____ 201



Спасибо!

Надеемся, что наша инструкция
была вам полезна!

Телефон горячей линии

8 800 755 55 77

**Сайт Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»**

www.spravedlivo.center

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!