

Государственное юридическое бюро разъясняет

1. Вопрос: Ошибочно оплатили коммунальные услуги за 2 месяца по реквизитам старой управляющей компании. Как сейчас можно решить вопрос, чтобы денежные средства вернули на счета действующей управляющей компании?

Ответ: В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации как собственник жилого помещения, так и наниматель обязаны вносить плату за жилой помещением и коммунальные услуги, поэтому за возвратом денежных средств, излишне уплаченных управляющей компании (далее – переплата), может обратиться собственник либо наниматель жилого помещения.

Для истребования переплаты составляется претензия, в которой устанавливается срок ответа на нее, и направляется в управляющую компанию, которая ранее обслуживала Ваш дом.

Если в течение срока, установленного для ответа, ответ не последует и переплата не будет возвращена на указанный Вами расчетный счет, то придется обращаться в суд.

Переплата взыскивается с бывшей управляющей компании на основании статей 309 и 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Вопрос: Судом вынесено решение о взыскании с меня как собственника квартиры задолженности за капитальный ремонт. Я получила от судебных приставов постановление о возбуждении исполнительного производства. Могу ли я запросить рассрочку платежа? Если да, то куда обращаться с просьбой о рассрочке?

Ответ: Согласно статье 203 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя исходя из имущественного положения

сторон или других обстоятельств вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

В силу указанной нормы Вы вправе обратиться в суд, вынесший решение, с заявлением о предоставлении рассрочки исполнения решения суда, приведя в заявлении в качестве довода, обосновывающего Ваши требования, информацию (документы) о Вашем имущественном положении, а также других обстоятельствах, объективно препятствующих исполнению решения суда.

К заявлению необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в заявлении доводы, копию решения суда, документы о направлении экземпляра заявления заинтересованным лицам (взыскателю и судебному приставу-исполнителю).

На основании подпункта 1 пункта 7 части 1 статьи 333.36 Налогового кодекса РФ, при подаче заявления о предоставлении рассрочки исполнения решения суда государственная пошлина не взимается.

Кроме этого, Вы можете обратиться к судебному приставу с ходатайством о снижении размера удержания (статья 64.1 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»), либо в суд с заявлением о снижении размера удержания, с приложением доказательств ухудшения материального положения.

3. Вопрос: Я приобрел квартиру - вторичное жилье. При получении квитанции за коммунальные платежи, выяснилось, что у прежнего собственника имеется задолженность за месяц. Что нужно сделать, чтобы не оплачивать чужой долг?

Ответ: Согласно части 1 статьи 153 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В силу пункта 5 части 2 статьи 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у

собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169* настоящего Кодекса.

Частью 3 статьи 158 ЖК РФ определено, что обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме.

На основании указанных норм права Вы обязаны нести расходы по жилищно-коммунальным услугам с момента возникновения у Вас права собственности на жилое помещение.

Подтверждением возникновения у Вас фактического права собственности на жилое помещение будет являться выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на объект недвижимости, который Вы можете предъявить в управляющую компанию и ресурсно-снабжающие компании.

За долги прежнего собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг Вы ответственность нести не обязаны.

Вместе с тем, если у прежнего собственника квартиры имелась задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт, то эти долги по уплате взносов на капитальный ремонт придется оплачивать Вам.

Тем не менее, после оплаты задолженности за капитальный ремонт, Вы вправе обратиться в суд с иском к бывшему собственнику о взыскании понесенных Вами убытков (статья 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

* часть 3 статьи 169 ЖК РФ: Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении срока, установленного законом субъекта Российской Федерации, составляющего не менее трех и не более восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

4. Вопрос: Я проживаю в муниципальной квартире, в ней зарегистрирован бывший муж, который длительное время в квартире не проживает. Как я могу его выписать?

Ответ: В соответствии со статьей 7 Закона Российской Федерации от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» снятие с регистрационного учета по месту жительства производится органом регистрационного учета в следующих случаях:

- изменение места жительства - на основании заявления гражданина в письменной форме или в форме электронного документа о регистрации по новому месту жительства;

- признание безвестно отсутствующим - на основании вступившего в законную силу решения суда;

- смерть или объявление решением суда умершим - на основании свидетельства о смерти, оформленного в установленном законодательством порядке;

- выселение из занимаемого жилого помещения или признание утратившим право пользования жилым помещением - на основании вступившего в законную силу решения суда;

- обнаружение не соответствующих действительности сведений или документов, послуживших основанием для регистрации, или неправомерные действия должностных лиц при решении вопроса о регистрации - на основании вступившего в законную силу решения суда;

- выявление факта фиктивной регистрации гражданина Российской Федерации по месту жительства - на основании решения органа регистрационного учета, принятого в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти в сфере внутренних дел.

Таким образом, в зависимости от конкретных обстоятельств, снятие с регистрационного учета возможно:

- добровольно, в случае обращения Вашего бывшего супруга с заявлением о снятии с регистрационного учета;

- по решению суда, в случае предъявления Вами иска о признании утратившим бывшим супругом права пользования жилым помещением, о снятии его с регистрационного учета;

- по решению органа регистрационного учета, в случае выявления факта фиктивной регистрации гражданина Российской Федерации по месту жительства.

5. Вопрос: Проживаю в муниципальной квартире, в которой зарегистрировано еще три человека. Между нами была достигнута договоренность, что за жилищно-коммунальные услуги буду платить я, а за отопление другой член семьи. После получения искового заявления выяснилось, что за отопление имеется задолженность за несколько лет. Иск предъявлен ко всем прописанным в квартире. Можно ли сейчас разделить долг за отопление?

Ответ: В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги является обязанностью не только нанимателя, но и проживающих с ним членов его семьи (дееспособных и ограниченных судом в дееспособности), имеющих равное с нанимателем право на жилое помещение, независимо от указания их в договоре социального найма жилого помещения.

Названные лица несут солидарную с нанимателем ответственность за невыполнение обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно статье 323 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга.

Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных солидарных должников.

Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

В данном случае разделение долга за отопление возможно путем заключения мирового соглашения между истцом и всеми ответчиками (членами семьи). Такое мировое соглашение должно быть утверждено судом.

Если взысканная по решению суда задолженность будет погашена одним из членов семьи, то исполнивший обязательство должник имеет право требовать с каждого из солидарных должников часть исполненного в равных долях за вычетом доли, падающей на самого исполнившего обязательство должника (пункт 1 часть 2 статья 325 ГК РФ).