



тел/факс. 236-91-44. E-mail: tatgi@tatar.ru, сайт: www.gji.tatarstan.ru

№ _____
На № _____ от _____

Руководителям организаций,
осуществляющих деятельность по
управлению многоквартирными
домами
(согласно списку)

О недопущении неправомерного выставления уполномоченными жилищным законодательством лицами новым собственникам жилого помещения и нанимателям жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (далее – наниматели), задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги прежних собственников (нанимателей) жилого помещения;

о недопущении приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг новым собственникам (нанимателям) жилых помещений в связи с наличием задолженности по оплате коммунальных услуг у прежних собственников

Уважаемые руководители!

В целях недопущения неправомерного выставления организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, (далее – управляющие организации) новым собственникам (нанимателям) жилого помещения задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги (за исключением задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт) прежних собственников (нанимателей) жилого помещения, а также в целях недопущения неправомерного приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг новым собственникам (нанимателям) жилых помещений в связи с наличием задолженности по оплате коммунальных услуг у прежних собственников

Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ) сообщает следующее.

В соответствии с ч.1 ст.153 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определена ст.154 ЖК РФ.

Согласно ч.2 ст.153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;

б) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

7) застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

В соответствии с ч.3 ст.158 ЖК РФ при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Исходя из вышеизложенного, предъявление уполномоченными жилищным законодательством лицами к оплате новым собственникам (нанимателям) жилых помещений задолженности прежних собственников (нанимателей) жилых помещений за жилое помещение и коммунальные услуги (за исключением задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт) неправомерно.

Также следует отметить, что согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила №354) в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены указанными Правилами, исполнитель, то есть, в силу п.2 Правил №354, юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги, ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги в порядке, предусмотренном Правилами №354.

С учетом вышеизложенного ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг новым собственникам (нанимателям) жилых помещений в связи с наличием задолженности по оплате коммунальных услуг у прежних собственников (нанимателей) жилых помещений неправомерно.

За указанные нарушения предусмотрена административная ответственность, в частности, для организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, по ч.2 ст.14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ). В соответствии с ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей – от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц – от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

При выявлении ГЖИ РТ в дальнейшем фактов неправомерного выставления управляющими организациями новым собственникам (нанимателям) жилого помещения задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги (за исключением задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт) прежних собственников (нанимателей) жилого помещения, а также неправомерного приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг новым собственникам (нанимателям) жилых помещений в связи с наличием задолженности по оплате коммунальных услуг у прежних собственников Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан будут приниматься меры по привлечению юридических лиц и ответственных должностных лиц к административной ответственности с назначением максимально строгого наказания, поскольку наличие указанного нарушения после получения настоящего письма свидетельствует об умышленном и сознательном нарушении законодательства.

Начальник

С.А. Крайнов

С..А.Коледина
(843)590-28-49