

Вопрос: Управляющая компания обязывает всех собственников жилых помещений в доме платить за установку нового общедомового электрического счетчика. Стоимость расходов делят на количество квартир или на количество квадратных метров квартиры. Прошу разъяснить, как этот вопрос решается жилищным законодательством.

Ответ: В соответствии с п. 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, коллективный общедомовой прибор учета электрической энергии входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Общедомовое имущество принадлежит собственникам жилых помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (п. 1 ст. 36 ЖК РФ). Согласно ч. 2 ст. 39 ЖК РФ доля участия собственника помещения в многоквартирном доме в обязательных расходах по содержанию общего имущества определяется размером его доли в праве общей собственности на такое имущество.

Таким образом, расчет за установку нового общедомового электросчетчика для конкретного собственника помещения должен производиться именно в зависимости от площади помещения.

Вопрос: После приобретения мною квартиры выяснилось, что имеется задолженность по оплате жилья. Кто должен оплачивать долг: я или прежний владелец?

Ответ: Гражданское законодательство Российской Федерации возлагает на собственника бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Согласно ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение. В силу п. 2 ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственной реестр.

Таким образом, у Вас, как нового собственника, обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг возникает только после регистрации перехода права собственности. До такой регистрации обязанность оплачивать услуги несет предыдущий собственник квартиры.

Вопрос: Законно ли выселение нанимателя жилого помещения за неуплату задолженности по коммунальным платежам?

Ответ: Статьей 90 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер

которого соответствует размеру жилого помещения, установленного для вселения граждан в общежитие, т.е. не менее 6 кв. м на человека.

Вместе с тем принудительное выселение не допускается, если причины задолженности по квартирной плате являются уважительными, например длительная невыплата заработной платы.

Прокурор района
советник юстиции

П.Н. Фокин