

Долги за кап. ремонт кто оплатит?

Купил квартиру, оказалось, что у предыдущего собственника долг за капитальный ремонт, старый собственник платить отказывается. В компании, которая осуществляет кап. ремонт, мне сказали, что долг на конкретной квартире, а не на собственнике, и требуют чтобы заплатил я. Правомерно ли такое требование?

Кропоткин Павел, г. Тверь



В данном случае требование правомерно. Согласно п. 1 статьи 158 Жилищного кодекса

РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. В соответствии с п. 3 указанной статьи установлено, что обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. Следует обратить внимание, что 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.

Законен ли штраф за отказ установки счетчика?

Периодически получаю звонки от управляющей компании с требованием установить счетчик на воду и угрозами штрафов в случае отказа от установки. Подскажите, как быть? Неужели такой штраф допускается по закону?

Ивлева Екатерина,
г. Владимир



Законодательством Российской Федерации не предусмотрено взимание штрафов за отсутствие приборов учета. В случае отсутствия установленного прибора учета начисления за пользование услугой производятся согласно норме, действующей в вашем регионе или в местности, в которой вы проживаете.

Рекомендуем вам обратиться с жалобой на действия вашей управляющей компании в жилищную инспекцию или в прокуратуру.

Украшаем балкон цветами по согласованию с УК?

Я очень люблю цветы и решила украсить свой балкон ящиками с разными цветами по периметру. С улицы смотрится очень красиво, но соседи сказали, что вроде бы нужно с кем-то такое украшение согласовать. Правда ли это? Квартира в моей частной собственности.

Фролова Анна, г. Бор

Согласно п.4. ст. 17 Жилищного кодекса РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В соответствии с п. 3.8.6. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 №5176) ящики для цветов можно устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с органами местного самоуправления. Такое правило установлено в целях безопасности граждан, поскольку балконные конструкции рассчитаны на определенный вес.



Приватизация на внука

Я прописана в квартире по соцнайму, но приватизировать ее не могу, поскольку уже участвовала в приватизации. Но есть у меня внук, в коммуналке живет. Можно ли его прописать ко мне и позволить ему приватизировать квартиру (он в этом еще не участвовал)? Какие возможны риски?

Логинова Полина, г. Омск

Наниматель жилья имеет право вселить в занимаемое им помещение своего супруга, детей и родителей (П. 1. ст. 70 Жилищного кодекса РФ). Что касается внука, то для его прописки в качестве совместно проживающего с вами члена семьи нужно согласие владельца вашего жилья, то есть столичного департамента жилья. Теперь о том, как себя обезопасить. Существует положение о том, что тот, кто проживал в квартире по договору соцнайма и разрешил приватизировать квартиру членам своей семьи, имеет после этого пожизненное право проживать в этой квартире (Ст. 19 Закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»). Но есть одно «но»: тот, кто проживает, и тот, кто приватизирует, должны иметь равные права. А вы право на приватизацию утратили, так что ваши с внуком права не равны. Поэтому рекомендуем еще одну степень защиты: заключите с внуком договор о том, что после приватизации он обязуется предоставить вам право пожизненного проживания в квартире. В договоре предусмотрите запрет на продажу, дарение кому-либо, кроме вас, залог и другие операции с квартирой, ущемляющие ваши интересы.



Надо ли платить за квартиру в аварийном доме?

Я зарегистрирован, но не проживаю в доме, который признан аварийным и подлежащим сносу. Несмотря на это, мне продолжают начислять услуги по содержанию и ремонту квартиры. Кроме того, с недавнего времени мне стали присылать платежки за капитальный ремонт. При этом коммунальные услуги в дом не осуществляются. Должен ли я оплачивать данные счета?

Рабатов Николай, г. Ярославль

Согласно части 2 статьи 169 Жилищного кодекса от взносов за капитальный ремонт освобождаются собственники многоквартирных жилых домов, признанных аварийными в установленном порядке. Вам следует обратиться в Прокуратуру с заявлением о защите ваших прав в связи с неправомерным начислением взносов на капитальный ремонт.

Остальные пришедшие Вам счета необходимо оплатить, поскольку действующее законодательство не содержит нормы, которая позволяла бы собственникам и нанимателям жилья в аварийном доме автоматически прекратить внесение платы за содержание и ремонт жилья, равно как и за коммунальные услуги, с момента присвоения дому такого статуса. Однако Жилищный кодекс позволяет собственникам самостоятельно устанавливать размер данной платы. Размер платы за содержание и ремонт жилья устанавливается на общем собрании собственников. При установлении размера платы необходимо руководствоваться Минимальным перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме, порядком их оказания и выполнения, а также Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Изучив данные документы, Вы убедитесь, что часть работ в аварийном доме всё же нужно делать ради безопасности жителей в эти годы до сноса. Например, проверку и ремонт общедомового электрооборудования, устранение аварий на общем имуществе. Определить минимально необходимый перечень работ должен специалист, владеющий знаниями по нормативам в ЖКХ, с учётом специфики конкретного дома. Плату за услуги по управлению целесообразно установить в проценте от общей платы за содержание и ремонт жилья.

Как оспорить сделку после смерти дарителя

Когда и как можно оспорить дарственную на квартиру и вступить в права на пользование недвижимостью?

Малова Елена, г. Бийск

Очень часто между родственниками возникают спорные ситуации, когда родители заключают договор дарения или оформляют дарственную на одного из нескольких детей. После ухода дарителя из жизни вторая сторона подает иски в суд. Каковы же перспективы оспорить дарственную после смерти дарителя?



В судебной практике очень редко признают такой договор неправомерным и отзывают его, так как трудно доказать все те положения, согласно законодательству, которые могут стать основанием для признания дарственной или договора дарения недействительным. После дарения имущества (оформления дарственной) даритель полностью с этого момента лишается всех юридических прав на подаренное имущество. Таким образом, нетрудно понять, что правомерное действие было совершено в полном здравии дарителя и не имеет обстоятельств для обратного хода.