

БЫТ, ЖКХ И ПОТРЕБИТЕЛИ · КВИТАНЦИИ И УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Счёт ЖКХ, который можно не платить: три заявления в управляющую компанию

ЖК РФ ст. 36, 153, 157, 158 · ГК РФ ст. 196, 199, 319.1 · Пленум ВС № 22 от 27.06.2017 п. 32 · ПП РФ № 491 п. 5, 6 · ПП РФ № 354 п. 152 · ГПК РФ ст. 29 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Найдите свой случай и заполните шаблон. Заявление — в двух экземплярах: один отдайте в УК под отметку о приёме, второй оставьте себе. Или отправьте ценным письмом с описью либо через ГИС ЖКХ.

1. Долг прежнего собственника

Долг за ЖКУ — долг человека, а не квартиры. Исключение — взносы на капремонт: этот долг переходит к новому собственнику (ч. 3 ст. 158 ЖК).

В _____ (управляющая компания),
адрес _____
от _____ (ФИО), адрес:
_____, кв. _____, телефон

Заявление об исключении долга прежнего собственника

Я собственник квартиры № _____ по адресу _____. Право собственности зарегистрировано _____ (выписка ЕГРН прилагается).

В квитанции за _____ указан долг _____ руб., возникший до регистрации моего права. Обязанность платить за жильё и коммунальные услуги возникает у собственника с момента регистрации права (ст. 153 ЖК). Долг прежнего собственника на меня не переходит, кроме взносов на капремонт (ч. 3 ст. 158 ЖК).

Прошу исключить из лицевого счёта долг за период до _____ в размере _____ руб. и выставять квитанции без него. Ответ прошу дать письменно.

Приложения: выписка ЕГРН, копия квитанции.

Дата _____

Подпись _____

2. Платежи ушли в старый долг

УК засчитывает текущие платежи в старый долг. Если в платёжке указан месяц, деньги идут за этот месяц. В долг с истёкшей давностью (3 года, ст. 196 ГК) их засчитывать нельзя (п. 32 Пленума ВС № 22).

В _____ (управляющая компания)
от _____ (ФИО), адрес:
_____, кв. ____

Заявление о зачёте платежей за текущий период

Мной внесены платежи: _____ (даты, суммы, за какой месяц). Из квитанции за _____ следует, что они зачтены в долг за _____.

Платёж с указанием периода засчитывается за этот период. Засчитывать платежи в долг, по которому истёк срок исковой давности, нельзя (ст. 319.1 ГК, п. 32 постановления Пленума ВС № 22 от 27.06.2017).

Прошу зачесть платежи за периоды, указанные в платёжных документах, исправить лицевой счёт и дать письменный ответ.

Приложения: копии платёжных документов, спорная квитанция.

Дата _____

Подпись _____

Давность сама не применяется. В суде о ней нужно заявить (ст. 199 ГК). При судебном приказе заявить нельзя — сначала отмените приказ возражениями в 10 дней, потом заявите давность в исковом процессе.

3. Ремонт трубы или батареи за счёт УК

ЧТО СЛОМАЛОСЬ	ЧЬЁ
Стояк, отвод от стояка до первого крана, сам этот кран	Общее имущество — ремонт за УК (п. 5 ПП № 491)
Труба после первого крана, смеситель, разводка в квартире	Собственника
Батарея без крана на подводке, который отключает только её	Общее имущество — ремонт за УК (п. 6 ПП № 491)
Батарея с таким краном	Обычно собственника

В _____ (управляющая компания)
от _____ (ФИО), адрес:
_____, кв. _____, телефон

Заявка на ремонт общего имущества

_____ обнаружена неисправность: _____. Неисправный элемент — _____ (стояк / отвод до первого запорного устройства / радиатор без отключающего устройства) — входит в состав общего имущества (п. 5, 6 Правил, утв. ПП РФ № 491).

Прошу провести ремонт за счёт управляющей организации, составить акт осмотра с моим участием, а при причинении ущерба — возместить _____ руб.

Дата _____

Подпись _____

Затопило — сразу вызовите аварийную службу и потребуйте акт. Его составляют в течение 12 часов с момента обращения (п. 152 ПП № 354). До акта ничего не ремонтируйте, снимите всё на фото и видео.

Не работает: «живу на первом этаже — за лифт не плачу». Лифт и другие подьезды — общее имущество всех собственников (ст. 36, 39 ЖК), суды обязывают платить. Изменить может только общее собрание.

Если УК отказала или молчит

1 Жалоба в госжилинспекцию

Через Госуслуги, ГИС ЖКХ или письмом. Приложите заявление в УК с отметкой о приёме.

2 Иск в суд

По месту своего жительства (ч. 7 ст. 29 ГПК). Если УК начислила лишнее не по вашей вине и не исправила до оплаты, по вашему заявлению она платит штраф 50 % от лишней суммы (ч. 6 ст. 157 ЖК).

Чего не делать

- ✗ Не платите по квитанции без указания месяца, если есть спорный долг.
- ✗ Не подписывайте акт сверки и соглашение о рассрочке старого долга: это признание, давность начнётся заново.

КОДОВОЕ СЛОВО

ЗАЯВЛЕНИЕУК

Напишите его боту @labpravabot — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.

Телефон +7 (499) 390-60-21 · labprav.ru

УК не убирает чужой долг или требует платить за ремонт стояка? Пришлите в Telegram @labpravabot квитанцию и ответ УК — скажем, какое заявление подать и что делать, если откажут.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону +7 (499) 390-60-21.