Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru/)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   |   | Электронный журнал "Азбука права" | **Актуально на 06.08.2024** |   |

**Что делать в случае покупки квартиры с долгами за коммунальные услуги?**

С момента возникновения права собственности на жилое помещение у собственника помещения возникает обязанность по внесению платы за такое помещение и коммунальные услуги ([п. 5 ч. 2 ст. 153](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=101486) ЖК РФ; [п. 1 ст. 131](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=471848&dst=102173) ГК РФ).

**Обязанность по оплате задолженности за коммунальные услуги**

По общему правилу новый собственник квартиры не отвечает по долгам предыдущего, поскольку обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг лежит на каждом собственнике ([ст. 210](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=471848&dst=101130) ГК РФ).

Исключение составляют взносы на капитальный ремонт. Так, 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 случаев, когда предыдущим собственником помещения является РФ, субъект РФ или муниципальное образование (публичное образование) ([ч. 3 ст. 158](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=200) ЖК РФ).

При этом, если вы погасили (полностью или частично) задолженность по взносам на капитальный ремонт прежнего собственника - публичного образования, вы имеете право обратиться с заявлением о перерасчете и возврате уплаченных денежных средств или зачете их в счет будущих платежей к региональному оператору ([Письмо](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=279096) Минстроя России от 01.09.2017 N 31284-АЧ/06).

Обязательства предыдущего собственника по оплате коммунальных услуг могут быть переведены на нового собственника лишь посредством совершения сделки - перевода долга. Данная сделка требует согласия нового собственника и без него не может быть совершена ([п. п. 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=471848&dst=1133), [2 ст. 391](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=471848&dst=1135) ГК РФ).

Во избежание возможных споров и рисков, перед заключением договора купли-продажи настоятельно рекомендуется запросить у продавца документы, подтверждающие отсутствие у него задолженности по оплате коммунальных услуг. Кроме того, в акте приема-передачи следует указать, что такая задолженность покупателю не передается.

При осуществлении расчетов с продавцом также следует учесть, что в некоторых случаях размер платы за коммунальную услугу по отоплению подлежит ежегодной корректировке (перерасчету). При этом скорректированная сумма подлежит включению в платежный документ, направляемый новому собственнику квартиры ([п. 42(1)](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=474577&dst=101591) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354; [Письмо](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=438881&dst=100009) Минстроя России от 14.11.2022 N 59913-ОЛ/04).

**Порядок действий в случае покупки квартиры с долгами за коммунальные услуги**

При возникновении требований оплатить задолженность по коммунальным платежам за квартиру рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

**Шаг 1. Запросите справку из УК, ТСЖ или ЖК о состоянии задолженности по коммунальным услугам**

Справку можно запросить самостоятельно в УК, ТСЖ или ЖК ([пп. "д" п. 31](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=474577&dst=661), [пп. "б" п. 33](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=474577&dst=73) Правил N 354).

Если УК, ТСЖ или ЖК начали осуществлять управление домом позже даты регистрации права собственности продавца, следует запросить справки о состоянии задолженности от предыдущих организаций, ответственных за оказание коммунальных услуг.

**Шаг 2. Направьте уведомление в УК, ТСЖ или ЖК о перемене собственника квартиры**

О смене собственника недвижимого имущества (квартиры) желательно направить [уведомление](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=31028) в организацию, ответственную за оказание коммунальных услуг, в письменной форме, приложив при этом копию договора купли-продажи и свидетельство о регистрации права собственности.

**Шаг 3. Уведомьте бывшего собственника о предъявлении к вам требований о погашении задолженности**

Если вы еще не обращались к предыдущему собственнику, уведомьте его о предъявлении к вам требований об уплате коммунальных платежей за период, когда вы собственником не являлись. Возможно, он погасит свою задолженность в добровольном порядке.

**Шаг 4. Обратитесь в суд**

В случае отказа предыдущего собственника от добровольного погашения задолженности для решения данного вопроса потребуется обратиться в суд ([п. 1 ст. 11](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=471848&dst=11062), [ст. 304](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=471848&dst=101521) ГК РФ).

В частности, по данной категории споров в качестве ответчика может выступать управляющая организация или МФЦ, к которым могут быть предъявлены требования об исключении из лицевого счета (единого жилищного документа) задолженности предыдущего собственника (Апелляционное [определение](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=SOCN&n=891151) Московского городского суда от 08.08.2017 N 33-30369/2017; [Определение](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=KSOJ001&n=47743) Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20.05.2021 N 88-10086/2021 по делу N 2-3751/2020).

Подготовлено на основе материала

кандидата юридических наук Грачева Н.А.