Прокуратура Килемарского района разъясняет

**Вопрос:** Должен ли я оплачивать задолженность за коммунальные услуги, допущенную предыдущим собственником приобретенной мною квартиры?

**Ответ:** Исходя из требований статьи 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего его имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность на основании положений статьи 401 ГК РФ. В связи с этим, новый собственник недвижимости не отвечает по долгам предыдущего собственника по оплате коммунальных услуг.

Между тем, действующим законодательством предусмотрено исключение из общего правила для взносов на капитальный ремонт общего имущества. Так, 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 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).

При этом Письмом Минстроя России от 01.09.2017 №31284-АЧ/06 предоставлена возможность перерасчета и возврата уплаченных денежных средств или зачета их в счет будущих платежей по капитальному ремонту к региональному оператору, в случае погашения новым собственником задолженности прежнего собственника - публичного образования.

Перевод долга за оплату коммунальных услуг может быть осуществлен лишь с согласия собственника и только путем совершения сделки в порядке статьи 391 ГК РФ.

Однако для совершения безопасной сделки по покупке недвижимого имущества будет полезным запросить документы, подтверждающие отсутствие задолженности по оплате коммунальных услуг предыдущего собственника, а также отдельно отразить в акте приема-передачи, что задолженность покупателю не передается.

Если уже после приобретения квартиры к Вам предъявлены требования о погашении задолженности за период, когда вы не являлись собственником жилья, Вы вправе обратиться в суд с требованием об исключении из лицевого счета задолженности предыдущего собственника.