**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](consultantplus://offline/ref=57474DA13C8318E21F3E67973D3B0D22C48B3F1170B1B9933461EB892300F9FEF3FFE0F546F7CBF202C0ECAA348F1593FEE67BA7CA789761c31FH) 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](consultantplus://offline/ref=57474DA13C8318E21F3E67973D3B0D22C48B3D1D72B5B9933461EB892300F9FEF3FFE0F646F6C1A5538FEDF670D90692FFE678A5D5c713H) 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](consultantplus://offline/ref=57474DA13C8318E21F3E67973D3B0D22C58E36157CB4B9933461EB892300F9FEE1FFB8F946F5D4F000D5BAFB71cD13H) 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 волеизъявления нового собственника и без него не может быть совершена ([п. п. 1](consultantplus://offline/ref=57474DA13C8318E21F3E67973D3B0D22C48B3F1170B1B9933461EB892300F9FEF3FFE0F547F5C9FA569AFCAE7DDA1B8DFCFA64A7D47Bc91EH), [2 ст. 391](consultantplus://offline/ref=57474DA13C8318E21F3E67973D3B0D22C48B3F1170B1B9933461EB892300F9FEF3FFE0F547F5CFFA569AFCAE7DDA1B8DFCFA64A7D47Bc91EH) ГК РФ).

При этом следует отметить, что судебная практика по спорам, возникающим между гражданином, купившим квартиру с долгами за коммунальные услуги, и лицом, осуществляющим функции по начислению коммунальных платежей, неоднозначна и суд не всегда удовлетворяет требования нового собственника о списании задолженности (исключении ее из лицевого счета).

В связи с этим перед заключением договора купли-продажи необходимо 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.

**Прокуратура Выселковского района**