**Должен ли новый собственник квартиры оплачивать задолженность по оплате услуг ЖКУ прежних владельцев?**

Приобретая недвижимость н вторичном рынке жилья, можно столкнуться с неприятным моментом в виде задолженности по коммунальным услугам, числящимся за бывшим собственником жилого помещения.

В силу положений статьи 153 Жилищного кодекса РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение. Таким образом, при приобретении жилого помещения новый собственник не обязан оплачивать задолженность предыдущих хозяев.

Так, если договор купли-продажи жилого помещения либо отдельный договор между продавцом и покупателем жилого помещения прямо не предусматривает принятие покупателем на себя обязанности по погашению задолженности продавца, то на покупателя не может быть возложена обязанность ее уплаты, не могут применяться санкции, направленные на понуждение к оплате долга. Это правило действует независимо от наличия или отсутствия у покупателя информации о наличии задолженности.

Следовательно, к новому собственнику жилого помещения не применимы меры воздействия такие, как начисление пени, взыскание задолженности в судебном порядке, ограничение и приостановление предоставления коммунальных услуг в связи с неполной их оплатой.  
Таким образом, ограничение и приостановление предоставления коммунальных услуг новому собственнику по причине неполной их оплаты предыдущим собственников является недопустимой. В случае незаконного отключения коммунальных услуг сотрудниками управляющей организации потребителю необходимо обратиться по данному вопросу в орган государственного жилищного надзора.

Чтобы не попасть в такую ситуацию разумно перед сделкой запросить у продавца справку об отсутствии задолженности по коммунальным платежам.

В то же время, в силу ч. 3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. 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.

Из вышеуказанного следует, что долги за предыдущего собственника переходят к новому собственнику жилья только в части платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, а также содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у нового собственника с момента возникновения у него права собственности на жилое помещение.

Ст. помощник прокурора района Дерий Т.В.