<http://dolgnett.ru/stati/pokupka-kvartiry-s-dolgami-po-kommunalnym-platezham/>

**Покупка квартиры с долгами по коммунальным платежам**
Не платить за услуги ЖКХ вовремя распространенный случай. Поэтому продажа квартиры с долгом уже вошла в норму. Добросовестные собственники упоминают об этом нюансе до заключения сделки, некоторые снижают цену. Намного обиднее узнать о задолженности после составления договора. Тогда новому владельцу помещения приходится столкнуться с серьезными проблемами, например, запрет на регистрацию в новом доме до полной выплаты суммы.
Российские власти несколько раз рассматривали законопроект о запрете продажи квартиры с имеющейся задолженностью. Предполагалось, что это будет стимулировать людей к своевременной уплате налогов, однако проект так и остался непринятым. Вступить в силу ему мешает низкий доход населения. Владелец будет не в состоянии выплатить долг, а сумма будет только расти.

**Особенности покупки квартиры с долгами по ЖКХ**
При утверждении документов на жилье, регистрационные органы вправе попросить у вас выписку с лицевого счета. Это первая проблема для нового хозяина. Если на счету висит задолженность - собственность на вас никто не оформит. Придется связаться с предыдущим владельцем, с просьбой оплатить коммунальные платежи. При отказе подавайте в горсуд.
Редко получить документы можно без проверки счетов по коммуналке. Однако долг всплывет позже, при получении квитанции на имя новоиспеченного хозяина. Если сумма будет большой, УК может действовать по своему, вплоть до отказа в предоставлении услуг. Выход из ситуации аналогичный: связаться с предыдущим хозяином или подать в суд.
В обязательные коммунальные платежи входят: взносы за капремонт дома; газ; отопление; электроэнергия; водоотведение; платеж за подачу горячей и холодной воды; взносы за уборку лестничной площадки; взнос за благоустройство прилегающей территории; содержание общедомовых коммуникаций (домофон)
Согласно закону, ресурсоснабжающие компании не могут остановить водоподачу, чем пользуются малопорядочные хозяева, накапливая долг.
Жилищное законодательство запрещает компаниям принуждать новых хозяев квартиры к оплате задолженности за другого человека.
Если сведения о непогашенных коммунальных платежах появились после оформления, знайте, что: закон разрешает выставлять на продажу, дарить либо передавать по наследству недвижимое имущество с незакрытым счетом; суд может обязать выплатить должника коммунальные счета только за крайние три года; ответственный за уплачивание долгов прежний хозяин недвижимости, однако и новый может попасть в неприятности;
Плательщика за долг по капитальному ремонту определяют по другому. Согласно ст.169 ЖК РФ задолженность переносится на нового владельца. Решать эту проблему нужно со специалистом.
**Как узнать о долгах по ЖКХ?**
По ГК РФ продавец имеет право не предъявлять выписки с лицевых счетов, но покупатель должен быть в курсе существенных деталей сделки. Если сумма оставшегося долга большая, недвижимость может попасть под арест, а права в распоряжении помещением ограничат. При желании любая из сторон в праве обжаловать сделку.
Перед покупкой следует тщательно изучить документы на покупаемую территорию. О задолженностях можно спросить в расчетно-кассовом центре, на сайте УК, в ресурсоснабжающем сервисе, на почте или в банке, если они принимают коммунальные платежи. В Москве узнать нужные сведения можно в Банке Москвы, в других регионах в Сбербанке.
После приобретения квартиры следует сразу сообщить в УК о новом домовладельце. Процесс проходит с написанным заявлением, в котором просят открыть личный счет по ЖКХ. Если за разные услуги отвечают разные компании документы подаются во все организации. Это поможет избежать проблем в будущем.
Документ можно передать: лично руководителю организации; заказным письмом; на электронную почту организации.
Заявление обязаны рассмотреть в течение месяца. После удачного исхода нужно взять справку об отсутствии задолженности. При отказе выставлении нового счета обратитесь в жилищную инспекцию.
**Переходят ли долги за коммунальные услуги новому собственнику?**
Выплачивать коммунальные счета должен предыдущий собственник. Этот факт не могут оспорить не ресурсоснабжающая компания, не сам должник.
Стороны могут составить отдельный договор об уплате задолженности, либо прописать новый пункт в договоре купли-продажи. Оплатить долг может любой. В случае если покупатель согласен выплатить задолженность, владелец обязан снизить стоимость помещения.
В договоре надо указать: дату подписания договора; сведения о продавце и о покупателе; дату полной выплаты накопившейся суммы; сумму задолженности; причины, по которым покупатель хочет выплатить долг.
Если помещение продается по заниженной стоимости, об этом следует указать. Можно написать: «Покупатель уведомлен о переходе долга по ЖКХ, в связи с уменьшением стоимости жилья на сумму в размере N рублей».
Документ должен быть заверен в нотариальной конторе. В ином случае он считается недействительным.
Если покупатель отказывается погашать задолженность, а у владельца нет необходимой суммы, можно составить иное соглашение. В нем будет прописано, что продавец должен закрыть счет в течение определенного срока.
**Способы решения вопроса задолженности по коммунальным услугам**
Важно знать, что задолженность по ЖКХ закрепляется не за местом жительства, а за её собственником. То есть платить обязан предыдущий владелец, но при подписании договора следует обратить внимание, есть ли пункт о переходе коммунальных платежей на нового хозяина.
Для решения вопроса существуют различные методы:
1. Договориться. Часто хозяева идут навстречу, так как осознают риск при попытке идти против закона. Заключить договор можно как на письменной, так и на устной основе.
2. Если квартира уже куплена, подайте документы в УК. Специалисты выдвинут иск бывшему хозяину.
3. Подать заявление в суд.
Когда коммунальщики обязывают новоиспеченного собственника выплачивать долги за продавца, покупателю следует:
1. Подготовить необходимые бумаги (справка из ЕГРП, договор купли-продажи).
2. Составить письменное заявление с просьбой вычесть сумму задолженности из квитанций.
3. Может понадобиться копия приемопередаточного акта, особенно если в нем имеются показания счетчика на момент покупки квартиры.
4. Подготовленный пакет документов отнести или отправить в управляющую компанию.
После установления факта продажи, любое требование выплатить все счета будет считаться незаконным, согласно статье 163.
При оформлении покупки квартиры в ипотеку действия аналогичные: нужно узнать непогашенную сумму и поговорить с продавцом. В случае отказа оплачивать задолженность надо подавать документы на рассмотрение в городской суд.
**Порядок совершения сделки и оформления договора**
Если клиент подозревает попытку продать квартиру с неуплаченным долгом, оформлять бумаги следует по определенному алгоритму:
1. Попросить продавца предъявить документы на право владения собственностью и существующие в наличии выписки со счетов.
2. Оставить заявку на получение справки из ЕГРП, чтобы узнать о возможных арестах.
3. Узнать о состоянии личного счета ЖКХ через УК или в других местах, где это возможно.
4. Если найден долг, попросить добавить новую часть в договор купли-продажи о самостоятельном закрытии счета, в связи с понижением цены, либо же пункт о закреплении платежей за продавцом.
5. В случае, если продавец не против, чтобы задолженность выплатил новый собственник, прописать в документах размер скидки на жилье отдельным пунктом. Указывать стоимость в пункте об итоговой цене не рекомендуется, так как если сделка будет отменена, продавец сможет заполучить обратно квартиру, но с выплаченными счетами по ЖКХ.
6. Подать заявку на регистрацию нового хозяина в Росреестр.
7. Составить акт передачи, оплатить удобным способом итоговую стоимость, и прописать в отдельном договоре показания счетчиков на момент приобретения квартиры. Перестраховаться можно, заверив документ с показателями у ресурсоснабжающей организации.
Чтобы официально переоформить квартиру на нового владельца потребуются паспорта двух сторон, выписки из реестра, справки из налоговой (о неимении незакрытых долгов). Также потребуются справка из расчетно-кассового центра, договор о передаче и договор, в котором указано, кто будет платить. Продавец должен представить бумаги, подтверждающие владение собственностью. Помимо перечисленного выше потребуются данные о проживающих лицах, справка о регистрации, банковский чек на 2000 рублей (выплата государственной пошлины), бумаги о передаче квартиры и денег, и в конце расписка.
**Вывод - что делать при покупке квартиры с задолженностью по коммунальным платежам?**
Когда жилье было приобретено с уже имеющимся долгом, закон в любом случае поддерживает покупателя. По ст. 153 ч.2 п.5 ЖК РФ обязанность выплачивать открытые коммунальные счетам лежит на предыдущем собственнике.
Квартирохозяин обязан вовремя вносить необходимую сумму за выставляемые коммунальные счета с утверждения полного права на распоряжение и владение жильем. Поэтому новый хозяин вправе не выплачивать чужой долг.
УК обязывают собственника погасить задолженность по предоставленным услугам, которыми он не пользовался. Единственный выход договариваться с продавцом, составляя договор о полной выплате предоставляемых раньше услуг в проданном помещении одной из сторон (в случае, если это покупатель с понижением цены на квартиру). При отказе подать на предыдущего владельца в суд, с просьбой предъявить иск хозяину. Также важно не забыть об открытии собственного счета. Необходимо также указать показания счетчиков на момент передачи помещения, для предотвращения путаницы в дальнейшем.
Покупка жилья с непогашенной задолженностью не редкость, поэтому в большинстве случаев трудностей не возникает. Если же найти компромисс с продавцом не выходит, воспользуйтесь помощью специалистов.