

Анализируя обращения граждан в Фонд капитального ремонта, можно сказать, что этот вопрос входит в число самых актуальных.

Приобретая недвижимость на вторичном рынке, люди не всегда требуют у предыдущего владельца справку об отсутствии задолженности за капитальный ремонт. И поэтому иногда удивляются, получив через месяц после покупки квартиры квитанцию, в которой их призывают оплатить многотысячный долг.

Региональный оператор разъясняет собственникам помещений в многоквартирных домах: задолженность по взносам на капитальный ремонт оплачивается собственником, являющимся таковым на данный момент. Долг числится за объектом недвижимости. Как только происходит смена владельца помещения, к новому собственнику переходит и обязательство по уплате взносов за капитальный ремонт.

Именно поэтому важно проверять задолженность до заключения сделки купли-продажи. К сожалению, покупатели часто пренебрегают этим правилом, ссылаясь на ст. 153 ЖК РФ, которая касается других услуг ЖКХ, когда новый владелец не несет ответственности за долги предыдущего. Ситуация по капитальному ремонту иная: новому хозяину придется платить по долгам. Эта обязанность закреплена ч. 3 ст. 158 ЖК РФ, согласно которой при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Региональный оператор настоятельно рекомендует гражданам при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме убедиться в отсутствии задолженности за капитальный ремонт.

Исключением являются случаи, когда квартира находилась в муниципальной или федеральной собственности и была приватизирована новым владельцем. Согласно Федеральному закону от 29.07.17 N 257 ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ» в ч. 3 ст. 158 ЖК РФ, задолженность по оплате взносов, не исполненная Российской Федерацией, субъектом РФ или муниципальным образованием, являющимся предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме, к новому собственнику помещения не переходит. Государственный орган, на балансе которого до приватизации находилось жилье, в случае задолженности по взносам на капремонт должен сам оплатить ее, а не перекладывать эту обязанность на нового владельца помещения.

В случае, если новый собственник обнаружил задолженность предыдущего владельца - государственного органа - необходимо обратиться к региональному оператору с заявлением о перерасчёте, а обязанность по оплате взносов у него возникнет лишь с момента регистрации права собственности на приватизированное помещение.

Во всех остальных случаях смены собственника, кроме приватизации, долги за капитальный ремонт переходят вместе с квартирой новому владельцу.