

Об отражении в бухучете задолженности по капитальному ремонту многоквартирного дома в случае перевода долга на нового собственника жилья

Департамент регулирования бухгалтерского учета, финансовой отчетности и аудиторской деятельности сообщает, что в соответствии с Регламентом Министерства финансов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 15 июня 2012 г. № 82н, в Министерстве, если законодательством не установлено иное, не рассматриваются по существу обращения по разъяснению (толкованию норм, терминов и понятий) законодательства Российской Федерации и практики его применения, по практике применения нормативных правовых актов Министерства, по оценке конкретных хозяйственных ситуаций.

Вместе с тем обращаем внимание, что Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н (далее - Положение), определяет порядок организации и ведения бухгалтерского учета, составления и представления бухгалтерской отчетности юридическими лицами. Положение не регулирует вопросы возникновения и прекращения обязательств, перевода долга на другое лицо.

В соответствии с указанным Положением списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность должна отражаться за бухгалтерским балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Ответственность должностных лиц за грубое нарушение требований к бухгалтерскому учету, в том числе к бухгалтерской (финансовой) отчетности, предусмотрена частью 1 статьи 15.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

По заключению Департамента межбюджетных отношений и Правового департамента согласно пункту 5 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса (далее - ЖК РФ) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 Кодекса. Кроме того, в соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Пунктом 1 статьи 391 ГК РФ установлено, что перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен по соглашению между первоначальным должником и новым должником. Таким образом, перевод долга на нового собственника жилья невозможен без его согласия.

Учитывая изложенное, в силу положений ЖК РФ и ГК РФ за новым собственником не могут числиться обязательства предыдущего собственника по оплате задолженности за жилое помещение, такая задолженность подлежит уплате предыдущим собственником.

Согласно части 3 статьи 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома 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 многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.