**Можно ли продать квартиру с долгами за жилищно-коммунальные услуги?**

Имеющиеся долги по коммунальным платежам не являются препятствием для совершения сделок с недвижимым имуществом.

Фактически задолженность по коммунальным платежам числится не за жилым помещением (или иным объектом недвижимости), а за его владельцем, который не произвел своевременную оплату использованной воды, света, газа и других услуг ресурсоснабжающих организаций.

При приобретении жилья новый собственник не имеет к образовавшейся ранее задолженности никакого отношения. При этом, обязательство вносить плату появляется у него только после регистрации права собственность на данное жилье в органах Росреестра.

Однако, на практике управляющие компании нередко предпринимают попытки включать неоплаченные счета в квитанции новых собственников, не желая приниматься предусмотренные законом меры по взысканию задолженности с реальных должников. В такой ситуации следует предоставить в УК копию договора купли-продажи, на основании которого оформить новые договоры на поставку жилищно-коммунальных услуг.

Исключение из приведенного выше правила составляет задолженность по взносам на капитальный ремонт. Согласно части 3 статьи 158 Жилищного кодекса при продаже жилой площади в многоквартирном доме она переходит к новому собственнику независимо от его согласия. Данное исключение не распространяется на случаи приобретения жилья, ранее находившегося в государственной или муниципальной собственности.

По фактам нарушения жилищных прав гражданам следует обращаться в региональные жилищные инспекции либо в органы прокуратуры по месту жительства.

**Разъясняет заместитель прокурора Болховского района Р.В. Шелуха**