

Потребность продать квартиру с долгами по коммунальным платежам часто связана с различными нестандартными жизненными ситуациями, сопряжёнными с большим стрессом. Или это внезапно приобретенное путем наследования жилье или раздел общего имущества с неблагополучным родственником или ухудшившееся финансовое положение.

Есть и другие причины, но все они так или иначе связаны с тяжелыми жизненными ситуациями и часто сопровождаются давлением со стороны УК, вынуждающей человека срочно погасить задолженность.

В подобной ситуации человеку приходит в голову закономерная мысль - избавиться от проблемного жилья и тем самым избавиться от стресса. Однако, многие не знают, могут ли они продать квартиру, не выплатив сначала долги.

Причина возникновения данного вопроса в распространенном заблуждении, что долг числится за квартирой, а не за человеком. Отчасти укрепили в людях это мнение управляющие компании, которым проще убедить нового владельца, что он должен выплатить задолженности прошлого жильца, чем искать настоящего должника.

Крайне важно при продаже квартиры не пытаться скрыть от потенциального покупателя наличия долгов. Вероятность того, что эта информация все же станет известна покупателю, крайне высока, а ее сокрытие может вызвать у него недоверие и стать причиной срыва сделки. Кроме того, запрос покупателем справки из ЖКХ о наличии или отсутствии задолженности, стал практически общепринятой нормой.

### **Вы можете не знать, что являетесь должником.**

Бывают случаи, когда человек может и не знать, что является должником. К примеру, вы продаете квартиру, находящуюся в совместной собственности с малознакомым вами, асоциальным родственником. В данной ситуации, согласно п.3 ст.31 Жилищного Кодекса, вы несете совместную с ним ответственность за уплату коммунальных платежей, и можете оказаться должником. В этом случае вы можете выплатить только свою долю долга, остальное оставив на совести родственника. Но если сумма не очень большая, то лучше погасить её всю и избавиться себя от каких-либо разбирательств.

Если же этот родственник является недееспособным, вы можете и вовсе нести

ответственность за всю сумму долга.

Задолженностью также считается любая сумма, не уплаченная в срок, то есть до 10 числа каждого месяца (п. 1 ст. 155 ЖК). Поэтому взять справку о наличии или отсутствии задолженности в УК нужно даже если вы уверены, что задолженности у вас нет.

### **Способы продажи квартиры с задолженностью.**

Продажа квартиры с долгами перед ЖКХ возможна, но связана с определенными трудностями. Наиболее удачным решением данной проблемы будет занять деньги необходимые для погашения долга, или взять кредит, который сразу же, по проведению сделки, вы сможете погасить полностью.

Если же данные варианты для вас неприемлемы, то есть еще три способа решения данной проблемы:

- Получение аванса от покупателя.
- Передача долговых обязательств новому хозяину.
- Игнорирование долга.

### **Получение аванса.**

Договориться с покупателем о выплате аванса на сумму необходимую для погашения задолженности, является наиболее простым и наименее рискованным способом продать жильё с «долгами».

Если вы выбрали этот способ, необходимо составить предварительный договор, в котором необходимо указать на какие цели выплачивается аванс, а также прописать обязательства продавца продать квартиру за обговоренную сумму за вычетом аванса лицу, указанному в договоре. Сам договор следует нотариально заверить.

### **Передача долговых обязательств.**

Чуть более сложным способом будет договориться с покупателем о том, что выплату долга он возьмет на себя, в обмен на скидку в продаже квартиры, соответствующую размеру долга.

В этом случае, все несколько сложнее, поскольку передать свои долговые обязательства гражданин вправе лишь с согласия кредитора, в данном случае ЖКХ, а это не всегда возможно. Впрочем, сейчас участились случаи, когда ЖКХ напротив выступают инициаторами таких сделок, пытаясь сбыть с рук недобросовестных плательщиков. Но с этим способом связаны определенные риски. Обязательно процесс выплаты долга должен быть подробно отражен в договоре, но даже в этом случае не исключено, что новый владелец жилья откажется впоследствии от выплаты долга.

Например, формулировка «выплату всех долгов по коммунальным платежам берет на себя новый владелец», в судебном разбирательстве может быть истолкована как намерение нового владельца выплачивать все последующие задолженности перед ЖКХ, а не задолженности прошлого владельца. Впрочем, тут мы подходим к третьему варианту.

### **Игнорирование задолженности.**

Даже если при воплощении второго варианта вы столкнетесь с недобросовестностью покупателя, это вам мало чем грозит. По прошествии трехлетнего срока ваша задолженность будет аннулирована. Но все же подобный способ наименее желаем, поскольку на протяжении этого срока вам могут сильно подпортить настроение разыскивающие вас коллекторы. Конечно вы можете оспорить претензии ЖКХ в судебном порядке, или просто сменить номера телефонов, но все же подобные меры не назовешь приятными.

### **Список необходимых документов.**

Хотя сами по себе долги по коммунальным платежам не являются помехой в продаже квартиры, они могут существенно осложнить её. Кроме того, продаже квартиры могут помешать другие факторы. Поэтому удостоверьтесь в наличии у вас полного пакета документов: