

ПЕРЕХОД ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ВЗНОСАМ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ПРИ ПОКУПКЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (12 кв. м)

1. Краткая постановка вопроса

Рассматривается приобретение нежилого помещения площадью 12 кв. м в многоквартирном доме, собственник которого владеет им с 2016 года, за весь период владения не оплачивал взносы на капитальный ремонт, лицевой счёт на помещение не открывался, платёжные документы не выставлялись, справку о состоянии расчётов продавец предоставить не может. Покупателю известно о правиле перехода долгов по капитальному ремонту к новому собственнику. Требуется определить: (а) возникает ли вообще обязанность по взносам при неоткрытом лицевом счёте и отсутствии платежей; (б) переходит ли непогашенный долг к покупателю нежилого помещения; (в) как распределить риск в договоре купли-продажи и есть ли основания отказаться от сделки. Ниже разбор дан по каждой версии отдельно, включая конкурирующие правовые позиции.

2. Фактическая база: что необходимо установить до правовых выводов

Юридический результат в этой ситуации на 80 % зависит от пяти фактических обстоятельств, которые следует установить документально:

1. **Способ формирования фонда капитального ремонта** в конкретном доме: счёт регионального оператора или специальный счёт (ст. 170 ЖК РФ). От этого зависит, кто является кредитором (региональный оператор либо владелец специального счёта — УК, ТСЖ, ЖСК).
 2. **Дата включения дома в региональную программу капитального ремонта** и факт официального опубликования программы — от этого зависит момент возникновения обязанности (ч. 3 ст. 169 ЖК РФ).
-

3. **Год ввода дома в эксплуатацию** — для домов, введённых после утверждения программы, действует отложенный срок (ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ).
4. **Статус дома**: не признан ли он аварийным и подлежащим сносу, не принято ли решение об изъятии земельного участка, не находится ли территория в границах комплексного развития (ч. 2 и ч. 2.2 ст. 169 ЖК РФ).
5. **Правовой статус самого объекта 12 кв. м**: нежилое помещение «обычного» типа, либо машино-место, либо кладовая — по последним двум позициям практика неоднородна (см. раздел 6.1).

3. Раздел I. Возникает ли обязанность по взносам, если лицевой счёт не открывался и платёжные документы не выставлялись?

3.1. Версия 1 (основная): обязанность возникает в силу закона с момента возникновения права собственности

Нормативная цепочка:

- **ч. 1 ст. 158 ЖК РФ**: собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле **путём внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт**. Термин «плата за содержание жилого помещения» является техническим (он применяется и к нежилым помещениям в силу ч. 2 ст. 154 ЖК РФ), поэтому сам по себе не исключает нежилые помещения из числа плательщиков.
- **ч. 1 ст. 169 ЖК РФ**: собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать **ежемесячные** взносы на капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 169, ч. 8 ст. 170 и ч. 5 ст. 181 ЖК РФ.
- **ч. 2 ст. 154 ЖК РФ**: взнос на капитальный ремонт включён в структуру платы за жилое помещение для собственника помещения.
- **ч. 3 ст. 158 ЖК РФ**: обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт **распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности** на помещение.
- **ч. 1 ст. 155 ЖК РФ**: плата вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим; **ст. 171 ЖК РФ** определяет порядок внесения взносов (на основании платёжных документов, представляемых региональным оператором либо владельцем специального счёта).

- **ч. 3 ст. 169 ЖК РФ:** обязанность возникает по истечении четырёх календарных месяцев (если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ) начиная с месяца, следующего за месяцем официального опубликования утверждённой региональной программы, в которую включён дом.
- **ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ:** для домов, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы, обязанность возникает по истечении срока, установленного органом власти субъекта РФ, но не позднее пяти лет с даты включения дома в программу.

Существо позиции. Юридическим фактом, порождающим обязанность, является **право собственности**, а не действия регионального оператора по открытию лицевого счёта или изготовлению платёжного документа. Неоткрытие лицевого счёта и невыставление платежей — это нарушения (или технические недоработки) на стороне регионального оператора/владельца специального счёта, они не прекращают и не приостанавливают обязанность собственника, возникшую ex lege. Платёжный документ в конструкции ст. 155 и ст. 171 ЖК РФ выполняет функцию информирования о размере и реквизитах, а не функцию условия возникновения долга.

Практический вывод по версии. Для периода 2016–2026 гг. обязанность у продавца существовала (при условии, что дом своевременно включён в региональную программу и не подпадает под изъятия). Отсутствие лицевого счёта и платежей **не является** основанием считать, что долга нет. Единственное реальное последствие — отсутствие у регионального оператора готовой базы начислений, что перекладывает на него бремя доказывания размера долга (ст. 56 ГПК РФ, ст. 65 АПК РФ).

3.2. Версия 2 (защитная): отсутствие начислений и платёжных документов исключает просрочку и пени

Эта позиция не отменяет основной долг, но серьёзно ограничивает «надстройку» над ним:

- **ст. 406 ГК РФ (просрочка кредитора):** кредитор считается просрочившим, если он не совершил действий, до совершения которых должник не мог исполнить обязательство. Пока собственнику не сообщены реквизиты специального счёта (счёта регионального оператора) и размер взноса, исполнение объективно затруднено — собственник не может «внести взнос неизвестно куда».
- **п. 3 ст. 406 ГК РФ:** должник не обязан платить проценты за время просрочки кредитора. По аналогии это основной аргумент против начисления **пеней** (пени по своей природе — мера ответственности за

просрочку должника, ст. 330 ГК РФ; ч. 14 ст. 155 ЖК РФ предусматривает пени в размере 1/300 ключевой ставки Банка России за каждый день просрочки).

Оговорка. Версия работает избирательно. Если в доме формируется фонд на счёте регионального оператора, а реквизиты публично раскрыты (ГИС ЖКХ, официальный сайт регионального оператора, квитанции соседей), суд может признать, что возможность исполнения у собственника была, и отказать в применении ст. 406 ГК РФ. Тогда пени начисляются, хотя их размер может быть снижен по ст. 333 ГК РФ (для организаций — при явной несоразмерности).

Практический вывод по версии. Пени — самая спорная часть долга, и именно её наиболее реально оспорить. Основной долг оспаривается этой версией редко.

3.3. Ключевой ограничитель: исковая давность сокращает фактическую экспозицию с 10 лет до 3

Это центральный момент для экономики сделки, поскольку продавец не платил с 2016 года:

- **ст. 196 ГК РФ** — общий трёхлетний срок исковой давности;
- **п. 2 ст. 200 ГК РФ** — по обязательствам с определённым сроком исполнения течение начинается по окончании срока исполнения; по повременным платежам срок исчисляется **отдельно по каждому платежу** (см. разъяснения в п. 24 постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности»);
- **п. 2 ст. 199 ГК РФ** — давность применяется только по заявлению стороны; суд по своей инициативе её не применяет.

Практический вывод. Даже если долг «висит» с 2016 года, реально с покупателя (в порядке ч. 3 ст. 158 ЖК РФ) может быть взыскано не более чем за трёхлетний период, предшествующий обращению в суд, — **при условии, что должник заявит о пропуске давности**. Для помещения 12 кв. м это, как правило, суммы порядка нескольких тысяч рублей (см. расчёт в разделе 6).

3.4. Версия 3: обязанность вообще не возникла

Требуем отдельной проверки, но полностью исключает проблему:

- дом **не включён** в региональную программу капитального ремонта (ч. 3 ст. 169 ЖК РФ — обязанность не наступает вовсе);

- дом **введён в эксплуатацию после** утверждения программы — действует отложенный срок до 5 лет (ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ);
- дом признан **аварийным и подлежащим сносу** либо принято решение об **изъятии** земельного участка и каждого помещения (ч. 2 ст. 169 ЖК РФ — взносы не уплачиваются начиная с месяца, следующего за месяцем принятия решения об изъятии);
- дом расположен на территории **комплексного развития жилой застройки** с решением о сносе/реконструкции (ч. 2.2 ст. 169 ЖК РФ — освобождение от взносов с первого месяца года, в котором предполагается начать переселение).

Практический вывод по версии. Проверяется бесплатно и быстро: региональная программа (официальный сайт органа власти субъекта РФ), постановление администрации об адресном перечне, заключение межведомственной комиссии о признании дома аварийным. Если дом попадает в аварийный/КРТ-контур — вопрос о долге снимается, но возникает другой риск: сам объект приобретается под снос.

4. Раздел II. Переходит ли к покупателю задолженность по взносам при купле-продаже нежилого помещения?

4.1. Основная версия: да, переходит (прямое указание закона)

ч. 3 ст. 158 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 29.07.2017 № 257-ФЗ): «При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику **переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт...**».

Существенные элементы позиции:

- Переход происходит **в силу закона**, а не по соглашению сторон и не по правилам уступки требования/перевода долга (гл. 24 ГК РФ), поэтому **согласия регионального оператора не требуется**.
- Правило распространяется на **нежилые помещения** наравне с жилыми: ч. 1 ст. 158 и ч. 1 ст. 169 ЖК РФ говорят о «собственниках помещений», а не о собственниках квартир; общее имущество принадлежит всем собственникам помещений (п. 1 ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

- Исключение установлено только для случаев, когда прежним собственником являлись **Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование** (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ). К частному продавцу — физическому или юридическому лицу — исключение не применяется.

Практический вывод. Да, при покупке помещения покупатель «приобретает» вместе с объектом и непогашенную задолженность по взносам на капитальный ремонт, накопленную продавцом, — это не техническая накладка, а прямо выраженное правило закона.

4.2. Конкурирующая (историческая) позиция: долг не переходит, поскольку обязательство носит личный характер

До 29.07.2017 формулировка ч. 3 ст. 158 ЖК РФ была иной, и в практике встречались решения, отказывавшие региональным операторам во взыскании с нового собственника долгов, начисленных за периоды владения прежним собственником: мотив — обязанность вносить взносы возникает ежемесячно и персонифицируется в лице того собственника, который владел помещением в соответствующий месяц; новый собственник не может отвечать за чужую неправомерную бездеятельность.

Когда применимо. Эта позиция сохраняет значение для **долгов, возникших до 29.07.2017**, если спор рассматривается по праву, действовавшему в момент начисления. В нашем случае период 2016–2026 гг. пересекает обе редакции, поэтому судебная перспектива по «раннему» периоду неоднозначна. Однако практического значения это не имеет по другой причине: период с 2016 года по большую часть срока всё равно закрыт исковой давностью (раздел 3.3), а для трёхлетнего периода применяется уже действующая редакция — то есть долг переходит.

Практический вывод по версии. Попытка оспорить переход долга ссылкой на «личный характер» обязательства сегодня имеет низкие шансы на успех для трёхлетнего периода и не влияет на квалификацию сделки как таковой.

4.3. Что НЕ переходит к покупателю

Важно чётко ограничить:

- **задолженность по плате за содержание помещения и коммунальные услуги** к покупателю по закону **не переходит** — она остаётся личным обязательством прежнего собственника. Общее правило: перевод долга требует согласия кредитора (п. 1 ст. 391 ГК РФ), а обязательство не создаёт обязанностей для лиц, в нём не участвующих (п. 3 ст. 308 ГК РФ).

Исключение сделано законом **только** для капитального ремонта (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

Практический вывод. При покупке помещения «управляющая компания» и ресурсоснабжающие организации не вправе предъявить покупателю долги продавца по содержанию и коммунальным ресурсам. Это важно и для переговоров: требование справки об отсутствии задолженности имеет смысл предъявлять не только к региональному оператору, но и к УК/ТСЖ.

4.4. Объём переходящего долга: входят ли пени — две позиции

Позиция А (широкая). Пени и иные финансовые начисления, будучи принадлежностью основного требования, следуют судьбе основного долга и также взыскиваются с нового собственника.

Позиция Б (узкая). Пени — мера юридической ответственности за личное нарушение обязательства (ст. 330 ГК РФ, ч. 14 ст. 155 ЖК РФ), а потому не могут автоматически перекладываться на лицо, которое в момент нарушения собственником не являлось; взыскание возможно только с прежнего собственника.

Когда применяется каждая. Позиция Б чаще поддерживается, когда региональный оператор взыскивает пени за период, полностью предшествующий переходу права, и новый собственник заявил соответствующие возражения; позиция А — когда долг и пени «слиты» в едином периодическом начислении и суд не расчленяет их.

Практический вывод. На стадии переговоров разумно исходить из широкой позиции (то есть считать пени потенциально переходящими), а на стадии защиты — оспаривать их по ст. 406 ГК РФ (раздел 3.2) и по давности (раздел 3.3).

4.5. Критически важное: права регресса к продавцу по закону нет

Поскольку долг переходит к покупателю **в силу закона**, покупатель, погасивший задолженность продавца, **не приобретает** автоматического права взыскать уплаченное с продавца — такой платёж рассматривается как исполнение собственного обязательства. Конструкция «неосновательного обогащения» (ст. 1102 ГК РФ) здесь по общему правилу не работает, так как продавец освобождается от долга не за счёт покупателя, а в результате законного перехода обязательства.

Практический вывод. Единственный надёжный механизм защиты покупателя — **договорные условия** (раздел 5). Расчёт на «досудебное выяснение с продавцом после покупки» — иллюзия.

5. Раздел III. Как распределить риск в договоре купли-продажи: рабочий алгоритм

5.1. Шаг 1 — установить кредитора и получить справку

- Письменный запрос в региональный оператор (или владельцу специального счёта — УК/ТСЖ/ЖСК) о состоянии расчётов по помещению с указанием кадастрового номера. Основание — ст. 171 ЖК РФ (обязанность представлять платёжные документы), статус собственника по данным ЕГРН (ст. 62 Федерального закона от 13.07.2016 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).
- Альтернативный канал — сведения ГИС ЖКХ (Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»).
- При отказе регионального оператора открыть лицевой счёт и предоставить справку — жалоба в орган государственного жилищного надзора (ст. 20 ЖК РФ) и в прокуратуру. Отказ следует фиксировать письменно: он сам по себе является доказательством в будущем споре.
- Обратите внимание: отказ продавца участвовать в запросе или его уклонение — самостоятельный отрицательный сигнал, но **не** доказательство отсутствия долга.

5.2. Шаг 2 — заверения об обстоятельствах (ст. 431.2 ГК РФ)

Наиболее эффективный инструмент. Продавец даёт покупателю заверение о том, что задолженность по взносам на капитальный ремонт отсутствует (либо указывает её точный размер), что лицевой счёт не открывался по причинам, им раскрытым, и что иных начислений нет. Последствия недостоверности по ст. 431.2 ГК РФ:

- возмещение убытков либо уплата предусмотренной договором неустойки;
 - право покупателя отказаться от договора, если заверение имело для него существенное значение (применимо, пока договор не исполнен, — например, до государственной регистрации перехода права);
 - если заверения даны в связи с предпринимательской деятельностью, ответственность наступает независимо от вины.
-

Разъяснения о применении ст. 431.2 ГК РФ даны в постановлении Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»; общие правила о возмещении убытков — в постановлении Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».

5.3. Шаг 3 — возмещение имущественных потерь (ст. 406.1 ГК РФ)

Это более точный инструмент, чем заверения, когда нужно покрыть **будущие расходы, которые возникнут не из нарушения договора, а из внешнего события** — выставления региональным оператором требования или выдачи судебного приказа. Формулировка: продавец возмещает покупателю суммы взносов на капитальный ремонт, пеней и судебных расходов, взысканные за период до даты перехода права, в течение N дней с момента получения требования.

5.4. Шаг 4 — обеспечительные механики

- **Удержание части цены** (принцип свободы договора — ст. 421 ГК РФ, определение цены — ст. 424 ГК РФ): часть цены удерживается до предоставления справки об отсутствии задолженности. Технически это оформляется как отлагательное условие, а не как «вечное удержание».
- **Аккредитив** (ст. 867–873 ГК РФ) с раскрытием против справки регионального оператора — наиболее чистая конструкция для сделок с юридическими лицами.
- **Счёт эскроу** (ст. 860.7–860.10 ГК РФ) — если стороны готовы к банковской конструкции.

5.5. Шаг 5 — прямая обязанность продавца погасить долг (с оговоркой о её пределах)

Можно обязать продавца погасить задолженность напрямую региональному оператору. Это допустимо (исполнение обязательства — ст. 313 ГК РФ, прекращение обязательства исполнением — ст. 408 ГК РФ), но:

- **п. 3 ст. 308 ГК РФ**: такая договорённость не создаёт обязанностей для регионального оператора, который не является стороной договора купли-продажи. То есть перед региональным оператором должником всё равно становится покупатель, а исполнение продавцом — это исполнение «за счёт» внутреннего соглашения сторон;

- следовательно, дополнительно нужен **регрессный/потерный механизм** (п. 5.3) на случай, если продавец не заплатит.

Обязательно зафиксировать в акте приёма-передачи: отсутствие задолженности на дату передачи (по данным продавца), показания приборов учёта, перечень платёжных документов за последние три года.

5.6. Шаг 6 — не совершать действий, свидетельствующих о признании долга

- **ст. 203 ГК РФ:** совершение обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга, прерывает течение срока исковой давности.
- Согласно п. 20 постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43 к таким действиям могут относиться признание претензии, изменение договора уполномоченным лицом, подписание **акта сверки взаимных расчётов**, уплата части долга; при этом признание части долга (в том числе путём уплаты его части) не свидетельствует о признании долга в целом, если иное не оговорено должником.
- Практический запрет для покупателя: не подписывать акты сверки с региональным оператором, не вносить «частичные платежи для проверки», не направлять писем с просьбой о рассрочке — до консультации с юристом.

5.7. Шаг 7 — процессуальная защита при взыскании

- Требование о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (а взнос на капитальный ремонт включён в плату за жилое помещение — ч. 2 ст. 154 ЖК РФ) может быть предъявлено в порядке **приказного производства** (ст. 121–130 ГПК РФ, ст. 122 ГПК РФ).
- Судебный приказ отменяется по поступлению возражений должника в установленный срок (ст. 128, 129 ГПК РФ). После отмены региональный оператор вправе обратиться с иском, где подлежит применению исковая давность по заявлению ответчика (п. 2 ст. 199 ГК РФ).
- Если должником выступает организация или ИП, спор рассматривается арбитражным судом (ст. 27, 28 АПК РФ).

6. Раздел IV. Оценка экономического риска и ответ на вопрос «отказываться ли от покупки»

6.1. Особые версии по объекту (12 кв. м)

Если объект — машино-место или кладовая, вопрос о взносах на капитальный ремонт имеет неоднородную практику: часть судов исходит из того, что такие объекты являются помещениями в многоквартирном доме (п. 1 ст. 290 ГК РФ) и их собственники несут обязанность наравне с остальными; часть — что при определённом правовом режиме объекта (отсутствие признаков самостоятельного помещения, отнесение к общему имуществу) обязанность не возникает. Итог по этой версии: до сделки необходимо установить, является ли объект **самостоятельным нежилым помещением** по данным ЕГРН и технического учёта; если да — вопрос снимается, обязанность есть.

Если объект — «обычное» нежилое помещение (магазин, офис, склад, мастерская) — сомнений нет: обязанность по взносам существует (ч. 1 ст. 158, ч. 1 ст. 169 ЖК РФ).

6.2. Сценарный расчёт (для 12 кв. м; тарифы условны, 8-20 руб./кв. м в месяц)

Сценарий	Период взыскания	Основной долг	Пени (оценочно)	Комментарий
Дом не включён в программу / аварийный / КРТ	—	0 руб.	0 руб.	Обязанность не возникла (ч. 2, ч. 2.2 ст. 169 ЖК РФ)
Дом в программе, покупатель заявил о давности	3 года	≈ 3 500–8 600 руб.	Оспоримы (ст. 406 ГК РФ), возможны 1 000–3 000 руб.	Наиболее реалистичный сценарий
Давность не заявлена, пени начислены за весь период	10 лет	≈ 11 500–28 800 руб.	До 20–40 % от долга	Требуется пассивное поведение покупателя
	—	—	—	

Сценарий	Период взыскания	Основной долг	Пени (оценочно)	Комментарий
Плюс судебные расходы и работа юриста				Для таких сумм спор обычно невыгоден и региональному оператору

6.3. Практический вывод

Отказываться от покупки из-за одного лишь факта неоткрытого лицевого счёта — нерационально. Объём риска для объекта 12 кв. м исчисляется, как правило, единицами-десятками тысяч рублей и с высокой вероятностью ограничивается трёхлетним периодом; при этом справку о задолженности можно получить напрямую у регионального оператора, минуя продавца. Отказ оправдан в трёх случаях:

1. региональный оператор документально подтверждает крупный долг, превышающий разумный дисконт к цене;
2. продавец уклоняется от заверений, возмещения потерь и обеспечительных условий;
3. выявлены признаки аварийности дома, изъятия участка, КРТ либо иные обременения, делающие объект непригодным для планируемого использования.

Рациональная модель поведения: **сделка с защитным договорным контуром** (заверения + возмещение потерь + удержание части цены или аккредитив + прямое получение справки от регионального оператора до раскрытия обеспечительного платежа), а не отказ от сделки.

6.4. Формулировки для включения в договор (шаблон)

1. Продавец заверяет, что по нежилому помещению с кадастровым номером ____ на дату подписания договора отсутствует задолженность по взносам на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, взносы на капитальный ремонт за период владения Продавцом не начислялись (платёжные документы не выставлялись), лицевой счёт не открывался.
2. Продавец возмещает Покупателю имущественные потери в размере сумм, взысканных с Покупателя в пользу регионального оператора (владельца специального счёта), включая основной долг, пени и судебные расходы, за периоды до даты перехода права собственности,

в течение десяти рабочих дней с момента получения требования Покупателя (ст. 406.1 ГК РФ).

3. В случае недостоверности заверений, указанных в п. 1, Продавец уплачивает Покупателю неустойку в размере ____ рублей, а Покупатель вправе отказаться от договора (ст. 431.2 ГК РФ).
4. Расчёты по договору производятся через аккредитив; раскрытие аккредитива производится при представлении справки регионального оператора об отсутствии задолженности по состоянию на дату перехода права собственности.
5. Стороны подтверждают, что условия настоящего договора не изменяют и не отменяют обязательств перед региональным оператором, возникающих в силу ч. 3 ст. 158 ЖК РФ; настоящий пункт регулирует исключительно внутренние расчёты сторон (п. 3 ст. 308 ГК РФ).

7. Раздел V. Дополнительные версии структурирования сделки

Приобретение через покупку доли в юридическом лице — собственнике помещения. Технически «переход» обязательства по ч. 3 ст. 158 ЖК РФ не происходит, поскольку собственник не меняется: долг остаётся у компании вместе с рисками её иной кредиторской задолженности, налоговых претензий и банкротства. Применимо, если продавец — юридическое лицо и стороны готовы работать с корпоративной сделкой. Оценка: риск долга по капремонту устраняется, но появляются существенно большие риски (ст. 173.1 ГК РФ, ст. 6–8 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»), поэтому для объекта 12 кв. м конструкция несоразмерна.

Банкротство продавца. Если в течение периода владения продавец будет признан банкротом, попытка оспорить сделку по ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» возможна только при неравноценном встречном предоставлении или причинении вреда кредиторам; сама по себе покупка по рыночной цене риска не создаёт.

Специальный счёт. Если фонд формируется на специальном счёте, кредитором является владелец счёта (УК, ТСЖ, ЖСК), а не региональный оператор. Практический риск: взносы могли включаться в единый платёжный документ «строкой», и тогда долга нет вовсе, а отказ продавца объясняется не злым умыслом, а непониманием структуры платежа. Это проверяется

выпиской по счёту и платёжными документами за последние три года — их следует истребовать от продавца в любом случае.

8. Список использованных нормативных источников

Кодексы и законы

1. Жилищный кодекс РФ — ст. 20, 36, 154 (ч. 2), 155 (ч. 1, ч. 14), 158 (ч. 1, 2, 3), 169 (ч. 1, 2, 2.2, 3), 170 (ч. 1, ч. 5.1, ч. 8), 171, 172 (ч. 3), 173 (ч. 8), 181 (ч. 5).
2. Гражданский кодекс РФ — ст. 196, 199 (п. 2), 200 (п. 2), 203, 290, 306, 308 (п. 3), 313, 330, 331, 333, 391 (п. 1), 406 (п. 1, 3), 408, 421, 424, 431.2, 450.1, 860.7–860.10, 867–873, 926.1, 1102.
3. Градостроительный кодекс РФ — п. 2 ч. 2 ст. 65 (критерии для решений о КРТ).
4. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 56, 121–130 (приказное производство).
5. Арбитражный процессуальный кодекс РФ — ст. 27, 28, 65.
6. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
7. Федеральный закон от 13.07.2016 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 62.
8. Федеральный закон от 29.07.2017 № 257-ФЗ (внесение изменений в ч. 3 ст. 158 ЖК РФ в действующей редакции).
9. Федеральный закон от 28.12.2013 № 417-ФЗ (введение ч. 1.1 ст. 158 ЖК РФ).
10. Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ (редакция ч. 2 ст. 158 ЖК РФ).
11. Федеральный закон от 29.12.2015 № 399-ФЗ и Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ (введение ч. 2.2 ст. 169 и ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ).
12. Федеральный закон от 29.07.2018 № 226-ФЗ, Федеральный закон от 27.11.2023 № 561-ФЗ, Федеральный закон от 28.12.2016 № 498-ФЗ (последующие редакции норм ЖК РФ о взносах и смене способа формирования фонда).
13. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» — ст. 61.2.
14. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» — ст. 6–8.

Акты, которыми воспроизведены действующие редакции норм (предоставленные материалы)

1. Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ (тексты ст. 158, 169, 173 ЖК РФ в действующей редакции), <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202602200052>.

2. Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ (тексты ст. 158, 169, 173 ЖК РФ в действующей редакции), <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202604090003>.
3. Распоряжение Президента Российской Федерации от 04.05.2026 № 143-рп (тексты ст. 158, 173 ЖК РФ), <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202605040019>.
4. ИПС «Законодательство России» — материалы о введении ст. 169 ЖК РФ (ч. 3, ч. 4), <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102162271>.

Акты судебных органов

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» — п. 20, 24.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (разъяснения о заверениях об обстоятельствах, ст. 431.2 ГК РФ).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности».

Итоговая правовая позиция в трёх строках

1. Обязанность по взносам на капитальный ремонт возникает **в силу закона с момента возникновения права собственности** (ч. 3 ст. 158, ч. 1 ст. 169 ЖК РФ) и **не зависит** от открытия лицевого счёта и выставления платёжных документов; отсутствие платёжек влияет на пени (ст. 406 ГК РФ), но не на основной долг.
2. При продаже нежилого помещения непогашенная задолженность по взносам на капитальный ремонт **переходит к покупателю** (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ), права регресса к продавцу по закону нет; долги по содержанию и коммунальным услугам при этом не переходят (п. 1 ст. 391, п. 3 ст. 308 ГК РФ).
3. Риск управляем: фактическая экспозиция ограничена трёхлетним сроком давности (ст. 196, п. 2 ст. 200, п. 2 ст. 199 ГК РФ), а защита строится на заверениях (ст. 431.2 ГК РФ), возмещении потерь (ст. 406.1 ГК РФ) и

обеспечительном удержании части цены или аккредитиве; отказ от сделки необходим только при подтверждённом крупном долге, уклонении продавца от гарантий либо аварийном/КРТ-статусе дома.

