

Купить квартиру без долгов

Перед заключением сделки проверьте, внесены ли взносы на капремонт

Покупка жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме сопряжена с определенным риском. Можно нарваться на недобросовестного собственника, который вместе с недвижимостью попытается продать свои долги, накопившиеся за многие годы за счет неуплаты квартплаты или взносов на капремонт. Рассказываем, как этого избежать.

Проверьте платежи

Почему важно перед сделкой проверять наличие задолженности по оплате взносов на капремонт? Дело в том, что согласно ч. 3 ст. 158 ЖК РФ, обязанность по оплате расходов на капремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения у них права собственности. При смене собственника – продаже, дарении, наследовании помещения к новому владельцу переходят и долги предыдущего по оплате взносов на капитальный ремонт.

Если же жилье находилось в муниципальной, областной или государственной собственности, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт сохраняется за прежним собственником помещения в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ).

Поэтому до заключения сделки купли-продажи нужно попросить собственника помещения показать квитанции и чеки об оплате взносов. В случае утери квитанций, подтвердить отсутствие долга по взносам на капремонт можно выпиской по лицевому счету или справкой об отсутствии задолженности,



ГАЛИНА СОЛЛОВЬЕВА

полученной у платежного агента (организации, которая ведет работу по начислениям, сбору денежных средств и выставляет квитанции).

И еще один важный момент – обратитесь внимание на все пункты договора купли-продажи. Необходимо, чтобы в договоре было указано, что продавец недвижимости обязан предоставить покупателю все документы, подтверждающие оплату капремонта.

Переименуйте квитанции

В связи с дарением, наследованием, покупкой жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме у него меня-

ется собственник. И это должно быть отражено в платежных документах по взносам на капитальный ремонт. Новому собственнику необходимо переоформить их на свое имя.

Чтобы это сделать, нужно обратиться с заявлением, паспортом и документом, подтверждающим право собственности, в организацию, которая выставляет квитанции за капремонт по вашему дому.

Если вы не знаете, от какого расчетного центра приходят платежи за капремонт, эту информацию по домам «общего котла» можно уточнить на сайте Фонда капремонта в разделе «Найти дом», а по домам, где открыт специальный счет, – в управляющей компании или ТСЖ.

После переоформления документов и открытия лицевого счета по взносам на капитальный ремонт на ваше имя обязательно проверьте, все ли данные в квитанции указаны верно, а именно: ФИО собственника, адрес и площадь помещения. Если информация неверна, сообщите об этом в расчетный центр для оперативного внесения корректной информации в квитанцию.

Платите вовремя

Взносы на капитальный ремонт – это обязательные платежи для всех собственников помещений в домах, включенных в Региональную программу капремонтов (ст. 169 ЖК РФ).

Оплатить взносы можно лично:

- ♦ в кассе организации, которая выставляет квитанции;
- ♦ в пунктах приема платежей «Фрисби»;
- ♦ в отделении любого банка по реквизитам организации, от которой приходят квитанции за капремонт.

Онлайн-оплата возможна через:

- ♦ личный кабинет на сайте или в мобильном приложении платежного агента;
- ♦ сервис онлайн-платежей «Фрисби»;
- ♦ онлайн-банки.

Метры счет любят

Почему важно проверять данные в платежках

При получении квитанций за капремонт обязательно проверьте правильность указанных в них данных: ФИО собственника, адрес и площадь помещения. Данные по площади очень важны, ведь от них напрямую зависит сумма ежемесячного платежа. Если площадь квартиры либо нежилого помещения в квитанции указана неправильно, то начисления за месяц будут некорректными – собственник будет платить либо меньше, чем нужно, либо, наоборот, больше.

Зачастую при проведении верификации базы данных расчетные центры выявляют случаи несоответствия сведений в платеж-

ке с информацией по площади помещений из Росреестра. Как правило, к моменту обнаружения такого несоответствия платежи за капремонт от собственника поступают уже достаточно длительный срок. В результате ему делают перерасчет: либо в меньшую сторону – если площадь помещения, по данным Росреестра, меньше, чем указанная в квитанции, либо в большую с доначислением взносов.

Именно так и произошло в селе Косулино Белоярского городского округа Свердловской области. Жители пяти домов, расположенных на улице Ленина, на протяжении почти девяти лет получали квитанции за капремонт, в которых площадь их квартир была указана вполюви-

ну меньше реальной. Однако от собственников жилых помещений в этих домах не поступало обращений ни в адрес расчетного центра, ни в Фонд капремонта о внесении изменений в данные лицевых счетов. После получения корректных сведений о площади жилых помещений в квитанции были внесены изменения, сделан соответствующий перерасчет и доначисление взносов. Отметим, что сумма платежа значительно увеличилась.

Чтобы подобных случаев не происходило, нужно проверять сведения, указанные в квитанции, и в случае обнаружения ошибки сообщать об этом в организацию, которая ведет начисления взносов на капремонт.



RUFREPIK.COM