**Задолженность по коммунальным платежам, образовавшаяся у предыдущего собственника жилого помещения, не переводится на нового собственника квартиры, купившего ее. Добровольно погашенная чужая задолженность может быть взыскана судом как неосновательное обогащение управляющей организации**

Верховным Судом Российской Федерации в Определении от 22.11.2016 № 5-КГ-160 указано, что задолженность по коммунальным платежам, образовавшаяся у предыдущего собственника жилого помещения, не переводится на нового собственника квартиры, купившего ее. Добровольно погашенная чужая задолженность может быть взыскана судом как неосновательное обогащение управляющей организации.

К. купил ½ долю в квартире, после чего выяснилось, что прежние собственники имеют долг по оплате жилищно-коммунальных услуг. К. при предъявлении ему требований о погашении задолженности извещал управляющую организацию о том, что это долг предыдущих владельцев жилья.

Управляющая компания уведомила К. об ограничении водоотведения в случае неуплаты всей суммы задолженности в ближайшие дни. С учетом невозможности проживания в квартире с ограниченным водоотведением К. во избежание подобных последствий перечислил управляющей организации требуемые средства и затем обратился в суд с иском об их взыскании с ответчика как неосновательного обогащения.

Суды трех инстанций встали на сторону гражданина, посчитав его права нарушенными и подлежащими восстановлению.

Согласно [пункту 1](consultantplus://offline/ref=36AFC037329F0852F7F97B9D565879E3E6F7FE6C5C569345AF6BF703371D1772CE4650C772D3F584RCJ8J)[статьи 1102](http://zakonbase.ru/grazhdanskij-kodeks/chast-2/statja-1102) [Гражданского кодекса РФ](http://zakonbase.ru/grazhdanskij-kodeks/chast-1/) лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных [статьей 1109](http://zakonbase.ru/grazhdanskij-kodeks/chast-2/statja-1109) [Гражданского кодекса РФ.](http://zakonbase.ru/grazhdanskij-kodeks/chast-1/)

В силу [пункта 4 статьи 1109](consultantplus://offline/ref=36AFC037329F0852F7F97B9D565879E3E6F7FE6C5C569345AF6BF703371D1772CE4650C772D3F58ARCJ2J) названного Кодекса не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения денежные суммы и иное имущество, предоставленные во исполнение несуществующего обязательства, если приобретатель докажет, что лицо, требующее возврата имущества, знало об отсутствии обязательства либо предоставило имущество в целях благотворительности.

Как указал Верховный Суд РФ, по смыслу этих норм, не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения денежные средства, уплаченные сознательно и добровольно лицом, знающим об отсутствии у него такой обязанности.

Довод управляющей компании о том, что К. сознательно и добровольно (в целях благотворительности) уплатил чужой долг, во внимание не принят, поскольку перечисление средств произведено истцом вынужденно, после предупреждения ответчика о прекращении водоотведения из квартиры (отключении канализации).

28.03.2017