

Правовой разбор: взыскание задолженности с бывшего собственника квартиры и защита при неизвещении о процессе

1. Краткая постановка вопроса

Кредитор подал ходатайство о взыскании задолженности с бывшего собственника квартиры и о «передаче дела в суд»; заседание назначено через неделю, при этом бывший собственник о разбирательстве не извещался. Квартира отчуждена в начале 2025 года, расчёты по долгам произведены при продаже. Требуется установить: (а) кто является надлежащим ответчиком по такому требованию и как это зависит от вида долга; (б) какие процессуальные документы и в какой срок следует подать до заседания, чтобы не допустить рассмотрения дела по существу без участия заинтересованного лица; (в) какие последствия влечёт неизвещение — от отложения разбирательства до безусловной отмены судебного акта; (г) возможно ли «досудебно» снять вопрос об участии в заседании. Формулировка «передача дела в суд» допускает несколько прочтений (передача из третейского разбирательства в государственный суд; передача по подсудности; привлечение нового соответчика в уже возбуждённое дело), поэтому ниже разобраны все существенные версии отдельно.

2. Квалификация ситуации: четыре процессуальные конфигурации и как их различить

Прежде чем выбирать форму защиты, необходимо по входящим документам определить вид производства — от этого напрямую зависят и перечень доступных возражений, и сроки.

Конфигурация	Признаки в документах	Ключевые нормы
А. Иск в суде общей юрисдикции (наиболее	«исковое заявление», определение о принятии к производству, повестка	ГПК РФ, гл. 12, 14, 15

Конфигурация	Признаки в документах	Ключевые нормы
вероятно для долгов по ЖКУ)	районного/городского суда или мирового судьи	
Б. Дело в арбитражном суде	спор из предпринимательской деятельности, участие ИП, определение арбитражного суда, ссылки на АПК РФ	АПК РФ, ст. 125–133, 131
В. Третейское разбирательство / оспаривание арбитражного решения	ходатайство о «передаче дела в суд», указание на третейский суд или арбитражное учреждение	ФЗ от 29.12.2015 № 382-ФЗ, ст. 25; АПК РФ, ст. 230–235; ГПК РФ, ст. 418–423
Г. Дело о банкротстве	заявление о включении требования в реестр, конкурсный управляющий, ссылки на ФЗ № 127-ФЗ	ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ, ст. 71, 100, 126

Ошибка в квалификации критична: например, отзыв по ст. 131 АПК РФ, поданный в суд общей юрисдикции, не порождает процессуальных последствий, а пропуск 10-дневного срока на возражения против судебного приказа (ст. 128 ГПК РФ) вообще закрывает этот способ защиты.

3. Материально-правовой срез: кто надлежащий ответчик

3.1 Общее правило: обязанность следует за титулом собственности, а не за «объектом»

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника **с момента возникновения права собственности** (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ; ст. 210 ГК РФ). Право собственности у приобретателя по договору возникает с момента государственной регистрации перехода права (п. 2 ст. 8.1, ст. 551 ГК РФ). Из этого следуют два симметричных вывода:

- за период **до** регистрации перехода права обязанным остаётся прежний собственник — то есть бывший собственник отвечает за «свой» период владения, и требование к нему в этой части **процессуально допустимо**;

- за период **после** регистрации обязанность лежит на новом собственнике, и требование к бывшему собственнику в этой части подлежит отклонению как предъявленное к ненадлежащему лицу (ст. 41 ГПК РФ, ст. 47 АПК РФ).

Пленум Верховного Суда РФ прямо связывает возникновение обязанности по внесению платы с моментом возникновения права собственности на помещение — п. 26 постановления Пленума ВС 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».

Существенная оговорка. Задолженность предыдущего собственника по общему правилу **не переходит** к новому: перевод долга требует согласия кредитора (ст. 391 ГК РФ), а в отсутствие такового кредитор обязан адресовать требование тому, кто был собственником в соответствующий период. Практика, в которой управляющие организации «перебрасывают» долг на нового собственника, основана на смешении категорий «бремя содержания имущества» (ст. 210 ГК РФ) и «долг за прошлый период».

3.2 Специальный случай: взносы на капитальный ремонт — конкурирующие позиции

Здесь материальное регулирование иное, и это единственный вид «квартирного» долга, где ответ может быть отрицательным для бывшего собственника.

Позиция 1 (доминирующая, поддержана КС РФ): обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, не исполненная предыдущим собственником, **переходит к новому собственнику** — ч. 3 ст. 158 ЖК РФ; постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П. Применяется, когда предметом требования являются именно взносы на капремонт (в том числе «долг» прошлых лет), а не плата за содержание и коммунальные услуги.

Позиция 2 (применяется к остальным платежам): задолженность по плате за содержание жилого помещения, коммунальным услугам, взносам на текущий ремонт за период владения прежнего собственника **не следует** за объектом; требование к новому собственнику за этот период удовлетворению не подлежит (ст. 153, 155 ЖК РФ, ст. 391 ГК РФ).

Практический вывод: если в ходатайстве кредитора фигурируют взносы на капремонт, ссылка на ст. 408 ГК РФ (исполнение) должна быть подкреплена платёжными документами именно по этой строке; если же это плата за

содержание/КУ — работает базовая линия защиты (период владения + исполнение).

3.3 «Долги погашены при продаже»: правовое значение и доказывание

Надлежащее исполнение прекращает обязательство (ст. 408 ГК РФ). Исполнение, произведённое за должника третьим лицом (например, покупателем в расчётах по договору купли-продажи), также признаётся надлежащим (ст. 313 ГК РФ) — кредитор не вправе отказаться от принятия исполнения, если оно предложено за должника.

Доказательственная база, которую следует приложить к возражениям:

1. договор купли-продажи и акт приёма-передачи (в акте — условие об отсутствии задолженности и о порядке расчётов);
2. выписка из ЕГРН о дате государственной регистрации перехода права (ключевой документ для разграничения периодов ответственности);
3. платёжные документы: чеки, платёжные поручения, кассовые ордера, выписки по счёту;
4. справка кредитора (управляющей организации, ТСЖ, РСО) об отсутствии задолженности на дату отчуждения либо подписанный акт сверки;
5. при наличии — соглашение о порядке погашения задолженности и его исполнение.

Риск, который нужно закрыть заранее. Если погашение производилось «в межквартирных расчётах» без отдельного платёжного документа в адрес кредитора, кредитор может ссылаться на то, что исполнение не поступило. В этом случае следует опираться на ст. 313 ГК РФ и требовать от кредитора раскрытия лицевого счёта и выписки по нему (ст. 56, 57 ГПК РФ; ст. 65, 66 АПК РФ), а также заявлять о недопустимости повторного взыскания уже полученного.

3.4 Иные виды долгов (заём, услуги, цессия)

Если предмет требования — не жилищно-коммунальные платежи, а, например, задолженность по договору займа или по договору с ресурсоснабжающей организацией, необходимо проверить:

- состоялась ли уступка права требования (ст. 382, 384, 386 ГК РФ) и уведомлён ли должник (ст. 385 ГК РФ) — при отсутствии уведомления должник вправе не исполнять новому кредитору, а также заявлять возражения против требования цессионария;

- не был ли долг переведён (ст. 391 ГК РФ) или не передавался ли договор (ст. 392.3 ГК РФ) — без согласия кредитора такие конструкции не влекут замены должника;
- не истекла ли исковая давность (см. п. 3.5).

3.5 Исковая давность

Общий срок — три года (ст. 196 ГК РФ), исчисляется по каждому периодическому платежу отдельно — по окончании срока его внесения (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ; п. 1 ст. 200 ГК РФ; п. 24, 41 постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»). Срок применяется **только по заявлению стороны**, сделанному до вынесения решения (п. 2 ст. 199 ГК РФ) — суд не вправе применить его самостоятельно. Поскольку квартира продана в начале 2025 года, при споре о периоде владения 2022–2024 гг. часть требований может оказаться за пределами давности.

3.6 Практический вывод по разделу 3

- Требование к бывшему собственнику **за период его владения** юридически возможно; основание возражения — не «ненадлежащий ответчик», а **исполнение обязательства** (ст. 408 ГК РФ) с документальным подтверждением.
- Требование за период **после регистрации перехода права** парируется ссылкой на п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ и ст. 8.1, 551 ГК РФ; в процессуальной плоскости — заявление о замене ненадлежащего ответчика (ст. 41 ГПК РФ, ст. 47 АПК РФ) либо о привлечении нового собственника соответчиком (ст. 40 ГПК РФ, ст. 46 АПК РФ).
- По взносам на капремонт возможен обратный результат — ч. 3 ст. 158 ЖК РФ, постановление КС РФ от 12.04.2016 № 10-П.

4. Процессуальные средства защиты по видам производств

4.1 Исковое производство в суде общей юрисдикции (версия А)

Комплект документов, который следует подать **до заседания**, а не в заседании:

1. **Письменные возражения на исковое заявление** (ст. 35, ч. 2 ст. 149 ГПК РФ) — с материально-правовыми доводами (период владения, исполнение, давность) и приложением доказательств. Прямого «преклюзивного» срока ГПК РФ не устанавливает: возражения могут быть заявлены вплоть до удаления суда в совещательную комнату, однако суд вправе установить срок представления доказательств на стадии подготовки (ч. 2 ст. 149, ст. 147 ГПК РФ), а несвоевременное представление доказательств влечёт последствия по ч. 1 ст. 56, ст. 327.1 ГПК РФ.
2. **Ходатайство о замене ненадлежащего ответчика** (ст. 41 ГПК РФ) либо о **привлечении соответчика** (ст. 40 ГПК РФ). Замена допускается только с согласия истца; при отказе истца суд рассматривает дело по предъявленному требованию, что даёт основание для отказа в иске в этой части.
3. **Ходатайство о привлечении к участию в деле нового собственника** в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований (ст. 43 ГПК РФ), — если требование затрагивает его права и обязанности (например, при споре о периоде после продажи). Это одновременно создаёт предпосылки для последующего переложения ответственности.
4. **Ходатайство об отложении разбирательства** (ст. 169 ГПК РФ) — при неизвещении или при необходимости представления дополнительных доказательств.
5. **Заявление о применении исковой давности** (п. 2 ст. 199 ГК РФ) — только письменно и до вынесения решения.
6. **Встречный иск** (ст. 137, 138 ГПК РФ) — например, о взыскании неосновательного обогащения при двойном взыскании; требует соблюдения условий ст. 138 ГПК РФ и уплаты госпошлины (ст. 333.19 НК РФ).
7. **Заявление о подложности доказательств** (ст. 186 ГПК РФ) — если представлены документы с недостоверными периодами начислений.

4.2 Упрощённое производство

Если дело рассматривается в порядке упрощённого производства, решающим является подача в установленный судом срок (по умолчанию — 15 дней, ч. 3 ст. 232.2 ГПК РФ; ч. 3 ст. 228 АПК РФ) **возражений против рассмотрения**

дела в упрощённом порядке — суд обязан перейти к рассмотрению по общим правилам (ч. 5 ст. 232.2 ГПК РФ; ч. 5 ст. 227 АПК РФ). Пропуск этого срока существенно ограничивает процессуальные возможности (апелляция — только по безусловным основаниям и по мотиву несоответствия выводов обстоятельствам дела, ч. 3 ст. 335.1 ГПК РФ; ч. 4 ст. 270 АПК РФ в части). Это самый недооценённый инструмент в ситуациях «до заседания осталась неделя».

4.3 Приказное производство

Если фактически вынесен судебный приказ, а не назначено заседание, единственный корректный путь — **возражения относительно его исполнения** в течение 10 дней со дня получения копии (ст. 128 ГПК РФ); суд отменяет приказ (ст. 129 ГПК РФ), и кредитор вынужден идти в исковое производство. Приказ, взысканный с умершего/не извещённого должника или вынесенный за пределами перечня требований ст. 122 ГПК РФ, подлежит отмене в любом случае.

4.4 Арбитражный суд: отзыв на исковое заявление (версия Б)

Ответчик **обязан** направить или представить отзыв с возражениями по каждому доводу иска (ч. 1 ст. 131 АПК РФ). Требования к оформлению:

- отзыв направляется в суд и лицам, участвующим в деле, заказным письмом с уведомлением о вручении в срок, обеспечивающий ознакомление до начала заседания (ч. 3 ст. 131 АПК РФ); конкретный срок указывается в определении о принятии заявления к производству;
- допускается подача через форму на сайте суда / систему «Мой Арбитр» с приложением доказательств направления (ч. 1 ст. 131 АПК РФ, п. 1 ч. 1 ст. 126 АПК РФ).

Последствия непредставления отзыва: суд вправе рассмотреть дело по имеющимся доказательствам либо установить новый срок, а также **отнести на ответчика судебные расходы независимо от результатов рассмотрения** (ч. 4 ст. 131 АПК РФ со ссылкой на ч. 2 ст. 111 АПК РФ). Это самостоятельный аргумент в пользу подачи отзыва даже при сомнительной позиции по существу.

Дополнительно: встречный иск (ст. 132 АПК РФ), ходатайство о привлечении соответчика (ст. 46 АПК РФ), о замене ответчика (ст. 47 АПК РФ), о вступлении третьего лица (ст. 51 АПК РФ), об отложении (ст. 158 АПК РФ).

4.5 Третейское разбирательство и «передача дела в суд» (версия В)

Если ходатайство исходит из конструкции «дело рассматривается в третейском суде — передать в государственный суд», действующее регулирование таково:

- ответчик вправе представить истцу и третейскому суду **отзыв на исковое заявление** в порядке и сроки, предусмотренные правилами арбитража; если срок не определён — до первого заседания третейского суда (ч. 4, 5 ст. 25 Федерального закона от 29.12.2015 № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации»). Обратите внимание: ст. 23 ранее действовавшего Федерального закона от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации», содержащая аналогичную норму, с 01.09.2016 применению не подлежит (за исключением разбирательств, начатых до этой даты); ссылка на неё в современных процессуальных документах — ошибка, снижающая убедительность позиции;
- оспаривание арбитражного решения — заявление подаётся в арбитражный суд в течение трёх месяцев (ч. 3 ст. 230 АПК РФ) либо в суд общей юрисдикции (ст. 418, 419 ГПК РФ); порядок рассмотрения — ст. 232 АПК РФ, ст. 420–422 ГПК РФ; основания — ст. 233 АПК РФ, ст. 421 ГПК РФ. Одно из оснований — сторона **не была должным образом уведомлена** о назначении третейского судьи или о третейском разбирательстве либо по другим уважительным причинам не могла представить объяснения;
- при наличии такого основания суд по ходатайству стороны **вправе приостановить производство** по делу об отмене решения на срок не более трёх месяцев, чтобы третейский суд возобновил разбирательство и устранил основания для отмены; после возобновления суд рассматривает заявление с учётом действий третейского суда (ч. 5 ст. 232 АПК РФ — в редакции Федерального закона от 24.06.2025 № 176-ФЗ и Федерального закона от 15.12.2025 № 467-ФЗ; содержание нормы в обеих редакциях идентично, коллизии между ними нет);
- неявка надлежаще извещённых лиц не препятствует рассмотрению дела (ч. 4 ст. 232 АПК РФ) — поэтому пассивная позиция здесь особенно опасна.

Если же «передача дела в суд» означает ходатайство о передаче по подсудности, то возражения строятся на ст. 33 ГПК РФ / ст. 39 АПК РФ и на ст. 47 Конституции РФ (никто не может быть лишён права на рассмотрение дела в том суде и тем судьёй, к подсудности которых оно отнесено законом); рассмотрение дела с нарушением правил подсудности отнесено к

существенным процессуальным нарушениям (п. 1 ч. 4 ст. 330 ГПК РФ, п. 1 ч. 4 ст. 270 АПК РФ в системном толковании).

4.6 Банкротство (версия Г)

Если бывший собственник (или контрагент) находится в процедуре банкротства, требование кредитора реализуется не иском, а заявлением о включении в реестр (ст. 71, 100 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), а продажа квартиры может быть оспорена по ст. 61.2, 61.3 Закона о банкротстве. С открытием конкурсного производства последствия определяются ст. 126 Закона о банкротстве; представители собственника имущества должника — унитарного предприятия и учредителей (участников) обладают правами лиц, участвующих в деле о банкротстве (п. 3 ст. 126). Уклонение руководителя должника и арбитражных управляющих от исполнения обязанностей влечёт ответственность по законодательству РФ (абз. 2 п. 1 ст. 126). В этой конфигурации «ходатайство о взыскании долгов с бывшего собственника» может быть попыткой кредитора расширить круг ответственных лиц — возражения должны включать довод об отсутствии оснований для привлечения к субсидиарной ответственности и о пропуске сроков.

4.7 Практический вывод по разделу 4

Конфигурация	Документ, который нужно подать до заседания	Срок
Иск в СОЮ	возражения на иск; ходатайства (ст. 40, 41, 43, 169 ГПК РФ); заявление о давности	до заседания; давность — до удаления в совещательную комнату
Упрощённое производство	возражения против рассмотрения в упрощённом порядке (ч. 5 ст. 232.2 ГПК РФ / ч. 5 ст. 227 АПК РФ)	15 дней по умолчанию
Судебный приказ	возражения относительно исполнения (ст. 128 ГПК РФ)	10 дней со дня получения копии
Арбитражный суд	отзыв по ст. 131 АПК РФ + ходатайства (ст. 46, 47, 51, 158 АПК РФ)	срок из определения о принятии; заблаговременно до заседания
Третейский суд	отзыв по ч. 4, 5 ст. 25 ФЗ № 382-ФЗ; при оспаривании —	

Конфигурация	Документ, который нужно подать до заседания	Срок
	заявление по ст. 232 АПК РФ / ст. 419 ГПК РФ	отзыв — до первого заседания; оспаривание — 3 месяца
Банкротство	отзыв на заявление о включении в реестр	срок, установленный судом (ст. 71, 100 Закона о банкротстве)

5. Неизвещение участника: правовые последствия и инструменты защиты

5.1 Что считается надлежащим извещением

Суд извещает лиц, участвующих в деле, заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в деле, либо иным способом, фиксирующим извещение и его вручение (ст. 113 ГПК РФ; ст. 121, 122 АПК РФ). Критично: в арбитражном процессе лицо, не получившее копию судебного акта по адресу, указанному в ЕГРЮЛ/ЕГРИП, **считается извещённым** при соблюдении судом формальных требований (ч. 4 ст. 123 АПК РФ). В гражданском процессе аналогичный «фиктивный» механизм отсутствует, но суды оценивают возврат корреспонденции с отметкой «истёк срок хранения» как надлежащее извещение (ст. 117 ГПК РФ, ст. 165.1 ГК РФ).

Поэтому при заявлении о неизвещении нужно проверить и приложить: конверт с отметками, отчёт об отслеживании, справку о месте регистрации на дату направления, сведения о смене адреса, — иначе довод будет отклонён.

5.2 Отложение разбирательства — главный инструмент «на входе»

При неизвещении лица, привлекаемого к участию в деле, суд **обязан** отложить разбирательство (ст. 169 ГПК РФ; ст. 158 АПК РФ). До заседания следует подать ходатайство об отложении с указанием: лицо не извещёно, ходатайство кредитора о взыскании с него долгов не получено, требуется время для ознакомления с материалами и представления доказательств исполнения (ст. 408 ГК РФ). Одновременно — ходатайство об ознакомлении с материалами дела (ст. 35 ГПК РФ, ст. 41 АПК РФ).

5.3 Заочное решение и его отмена

Если ответчик не явился и дело рассмотрено в порядке заочного производства, доступна упрощённая процедура: заявление об отмене заочного решения подаётся в течение **7 дней** со дня вручения копии (ст. 237 ГПК РФ), рассматривается в течение 10 дней (ст. 240 ГПК РФ), при уважительности причин неявки и наличии доводов, способных повлиять на решение, — решение отменяется (ст. 242, 243, 244 ГПК РФ). Это самый быстрый путь возврата в процесс.

5.4 Апелляция, восстановление срока, кассация

Апелляционная жалоба подаётся в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме (ст. 321 ГПК РФ; ч. 1 ст. 259 АПК РФ). При пропуске срока по уважительной причине (в том числе неполучение копии решения) срок восстанавливается (ст. 112 ГПК РФ, ст. 117 АПК РФ) — заявление подаётся одновременно с жалобой. Кассация в Верховный Суд РФ — в срок, не превышающий трёх месяцев со дня вступления в законную силу (ст. 376 ГПК РФ; ст. 273, 276 АПК РФ).

5.5 Безусловные основания отмены

Рассмотрение дела в отсутствие лица, не извещённого надлежащим образом о времени и месте заседания, — **безусловное основание** для отмены судебного акта: п. 2 ч. 4 ст. 330 ГПК РФ; п. 2 ч. 4 ст. 270 АПК РФ; для кассационной инстанции — ч. 4 ст. 288, ст. 291 АПК РФ, ст. 387 ГПК РФ. Это означает: даже если решение уже вынесено, неизвещение даёт самостоятельный и, как правило, достаточный аргумент для его отмены без обсуждения материальных доводов. Риск обратного — злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ), если лицо фактически знало о процессе (например, получало корреспонденцию по другому адресу).

5.6 Неизвещение в третейском разбирательстве

Для третейского разбирательства неизвещение — самостоятельное основание отмены арбитражного решения (ст. 233 АПК РФ, ст. 421 ГПК РФ), при этом суд вправе приостановить производство на срок до трёх месяцев для устранения третейским судом оснований отмены (ч. 5 ст. 232 АПК РФ). Практический вывод: при третейской оговорке нельзя ограничиваться пассивным ожиданием — заявление об отмене подаётся в трёхмесячный срок, иначе решение вступит в силу и будет предъявлено к принудительному исполнению.

5.7 Практический вывод по разделу 5

- Извещение **не** отменяет назначенное заседание автоматически, но обязывает суд отложить разбирательство (ст. 169 ГПК РФ, ст. 158 АПК РФ) — при условии, что факт извещения заявлен и документально подтверждён.
- Извещение **не** является основанием для восстановления срока «само по себе» — требуется заявление по ст. 112 ГПК РФ / ст. 117 АПК РФ с указанием уважительных причин.
- Решение, вынесенное без извещения, подлежит отмене по безусловному основанию (п. 2 ч. 4 ст. 330 ГПК РФ; п. 2 ч. 4 ст. 270 АПК РФ) — это резервный, но наиболее надёжный сценарий.

6. «Отмена участия в заседании досудебно»: что юридически возможно, а что нет

6.1 Отказаться от участия нельзя — но можно не присутствовать

Участие в заседании — право, а не обязанность лица, участвующего в деле; неявка надлежаще извещённого участника не препятствует рассмотрению дела (ч. 1, 3 ст. 167 ГПК РФ; ч. 2, 3 ст. 156 АПК РФ). «Отменить» своё участие как процессуальное состояние невозможно: статус лица, участвующего в деле, прекращается только выбытием из процесса (отказ от иска, мировое соглашение, замена лица — ст. 44 ГПК РФ, ст. 48 АПК РФ). Однако неявка без заявления о рассмотрении в отсутствие создаёт риск заочного производства (ст. 233 ГПК РФ) и, в арбитражном процессе, — риск отнесения судебных расходов при злоупотреблении процессуальными правами (ч. 2 ст. 111 АПК РФ).

6.2 Ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие

Заявление о рассмотрении дела без участия (ч. 5 ст. 167 ГПК РФ; ч. 2 ст. 156 АПК РФ) снимает риск заочного производства, но лишает возможности оперативно возражать. В ситуации «неделя до заседания + ключевые доказательства исполнения» это неоптимально: разумнее просить об отложении и одновременно представить письменные возражения.

6.3 Дистанционное участие

Участие в заседании путём видеоконференцсвязи или веб-конференции допускается по ходатайству (ст. 155.1 ГПК РФ; ст. 153.1 АПК РФ). Это способ «участвовать, не приезжая», а не «отменить участие».

6.4 Отложение и приостановление

Отложение — ст. 169 ГПК РФ, ст. 158 АПК РФ (неявка, необходимость представления доказательств, привлечение соответчика, неизвещение). Приостановление — ст. 215, 216 ГПК РФ, ст. 143, 144 АПК РФ (например, при невозможности рассмотрения до разрешения другого дела). Для «выигрыша времени» подходит именно отложение.

6.5 Досудебное урегулирование как реальный способ снятия вопроса

- **Мировое соглашение** — ст. 39, 173 ГПК РФ; ст. 49, 138–141 АПК РФ. При подтверждённом факте погашения долга предмет соглашения может сводиться к отказу кредитора от требований к бывшему собственнику и отнесению расходов на него/истца.
- **Отказ истца от иска** — ч. 1 ст. 39 ГПК РФ, ч. 2 ст. 49 АПК РФ (принимается судом, производство прекращается — ст. 220, 221 ГПК РФ; ст. 150, 151 АПК РФ). Наиболее эффективный результат — добиваться письменного отказа кредитора от требования к бывшему собственнику до заседания.
- **Отзыв ходатайства** самим кредитором — процессуально допустим и не требует судебного акта по существу.
- **Претензионный/досудебный порядок** — если он обязателен по закону или договору (ч. 5 ст. 4 АПК РФ, ст. 132 ГПК РФ), его несоблюдение влечёт оставление иска без рассмотрения (ст. 222 ГПК РФ, ст. 148 АПК РФ); это стоит проверить отдельно.

6.6 Что заведомо не даст эффекта

- Письменное обращение к суду с просьбой «отменить участие» без указания процессуального института — суд не обязан реагировать; требуется ходатайство с правовым основанием.
- Ссылка на погашение долга без платёжных документов — не принимается (ст. 56 ГПК РФ, ст. 65 АПК РФ).
- Ссылка на ст. 23 Федерального закона № 102-ФЗ в третьей споре после 01.09.2016 — несостоятельна.

6.7 Практический вывод по разделу 6

Досудебно «отменить» участие в заседании нельзя. Реалистичные опции, в порядке приоритета: (1) письменные возражения + ходатайство об отложении со ссылкой на неизвещение; (2) ходатайство об участии в режиме веб-конференции вместо личной явки; (3) досудебное урегулирование с отказом кредитора от требования к бывшему собственнику; (4) заявление о рассмотрении в отсутствие — как последний вариант, при полной готовности письменной позиции.

7. Пошаговый план на неделю до заседания

День 1-2. Сбор доказательственной базы: договор купли-продажи, передаточный акт, выписка из ЕГРН, платёжные документы, справка/акт сверки кредитора, переписка о погашении. Отдельно — документы, подтверждающие неизвещение (конверты, отчёты об отслеживании, справка о регистрации по адресу).

День 2-3. Определение конфигурации дела (раздел 2) и проверка: не упрощённое ли производство, не приказное ли, не третейское ли разбирательство. При упрощённом производстве — немедленно подать возражения против рассмотрения в упрощённом порядке (ч. 5 ст. 232.2 ГПК РФ / ч. 5 ст. 227 АПК РФ).

День 3-4. Подача основного процессуального документа: возражения на иск (ст. 35, 149 ГПК РФ) или отзыв (ст. 131 АПК РФ) с приложением доказательств и расчётом периодов владения по дате регистрации перехода права.

День 4-5. Подача ходатайств: об отложении (ст. 169 ГПК РФ, ст. 158 АПК РФ); о замене ненадлежащего ответчика / привлечении соответчика (ст. 40, 41 ГПК РФ; ст. 46, 47 АПК РФ); о привлечении нового собственника третьим лицом (ст. 43 ГПК РФ; ст. 51 АПК РФ); о применении исковой давности (п. 2 ст. 199 ГК РФ); об ознакомлении с материалами дела.

День 5-6. Параллельный трек: письменное обращение к кредитору с требованием об отзыве ходатайства в части бывшего собственника (с приложением платёжных документов) и о заключении соглашения о распределении расходов — ст. 39 ГПК РФ / ст. 49 АПК РФ.

День 6-7. Резерв: если заседание всё же состоится без участия — зафиксировать неявку и неизвещение, подготовить заявление об отмене заочного решения (ст. 237 ГПК РФ) или апелляционную жалобу с доводом по п.

2 ч. 4 ст. 330 ГПК РФ / п. 2 ч. 4 ст. 270 АПК РФ и заявлением о восстановлении срока (ст. 112 ГПК РФ, ст. 117 АПК РФ).

8. Сводные практические выводы по версиям

1. **Версия «иск в суде общей юрисдикции о долгах по ЖКУ».** Бывший собственник отвечает только за период своего владения (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, ст. 210, 551 ГК РФ); основное возражение — исполнение обязательства (ст. 408, 313 ГК РФ) с приложением платёжных документов; дополнительно — исковая давность (ст. 196, 200 ГК РФ, п. 2 ст. 199 ГК РФ) и привлечение нового собственника (ст. 40 ГПК РФ). Практический результат при полном пакете документов — отказ в иске либо прекращение требования к бывшему собственнику.
2. **Версия «взносы на капитальный ремонт».** Возможен противоположный результат: обязанность переходит к новому собственнику (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ, постановление КС РФ от 12.04.2016 № 10-П); защита строится на исполнении и на разграничении видов платежей в расчёте кредитора.
3. **Версия «арбитражный суд».** Отзыв обязателен (ч. 1 ст. 131 АПК РФ); при непредставлении — риск рассмотрения по имеющимся доказательствам и отнесения расходов на ответчика независимо от исхода (ч. 4 ст. 131, ч. 2 ст. 111 АПК РФ).
4. **Версия «третейское разбирательство».** Отзыв — до первого заседания (ч. 4, 5 ст. 25 ФЗ № 382-ФЗ); при неизвещении — заявление об отмене арбитражного решения (ст. 232, 233 АПК РФ; ст. 419–421 ГПК РФ) в трёхмесячный срок, с возможностью приостановления производства (ч. 5 ст. 232 АПК РФ).
5. **Версия «банкротство».** Требование реализуется через реестр (ст. 71, 100 Закона о банкротстве); продажа квартиры в начале 2025 года может быть предметом оспаривания (ст. 61.2, 61.3 Закона о банкротстве) — этот риск нужно оценить отдельно.
6. **Неизвещение.** Даёт: обязанность суда отложить разбирательство (ст. 169 ГПК РФ, ст. 158 АПК РФ), право на отмену заочного решения в 7-дневный срок (ст. 237 ГПК РФ), восстановление срока (ст. 112 ГПК РФ, ст. 117 АПК РФ) и, как резерв, безусловную отмену судебного акта (п. 2 ч. 4 ст. 330 ГПК РФ; п. 2 ч. 4 ст. 270 АПК РФ). Само по себе неизвещение решения не отменяет — требуется активное процессуальное действие.
7. **«Досудебная отмена участия».** Невозможна как институт; реальные альтернативы — отложение, веб-конференция (ст. 155.1 ГПК РФ, ст. 153.1 АПК РФ), рассмотрение в отсутствие (ч. 5 ст. 167 ГПК РФ, ч. 2 ст. 156 АПК РФ).

РФ), мировое соглашение или отказ кредитора от требования (ст. 39 ГПК РФ, ст. 49 АПК РФ).

9. Оговорки и границы разбора

- Нормативные акты приведены по состоянию на дату подготовки разбора. Статьи 131 и 232 АПК РФ действуют в редакции Федерального закона от 24.06.2025 № 176-ФЗ и Федерального закона от 15.12.2025 № 467-ФЗ; по приведённому тексту содержательных расхождений между редакциями нет.
- Положения Федерального закона от 15.12.2025 № 483-ФЗ (ст. 6.2) и Федерального закона от 15.12.2025 № 477-ФЗ (ст. 38), а также нормы Федерального закона «О деятельности по предоставлению сервиса рассрочки» касаются требований к деловой репутации лиц в финансовой сфере (привлечение к ответственности за неправомерные действия при банкротстве) и **к настоящему вопросу прямо не относятся**; они могут иметь значение только в версии «банкротство/согласование кандидатуры».
- Статья 23 Федерального закона № 102-ФЗ и воспроизводящие её положения приведены в контексте исторически; действующее регулирование третейского разбирательства — ст. 25 Федерального закона № 382-ФЗ.
- Нормы ч. 3, 4 ст. 31 ЖК РФ (солидарная ответственность дееспособных членов семьи собственника; сохранение права пользования за бывшим членом семьи) применимы, только если кредитор связывает требование с проживанием членов семьи бывшего собственника; в описанной фабуле это дополнительная, а не основная линия.

10. Список использованных нормативных источников

1. Конституция Российской Федерации — ст. 47.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая — ст. 8.1, 10, 196, 199, 200, 210, 249, 313, 382, 384, 385, 386, 391, 392.3, 408.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая — ст. 551.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации — ст. 30, 31, 153, 155, 158.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации — ст. 23, 33, 35, 40, 41, 43, 56, 57, 112, 113, 117, 121, 122, 128, 129, 137, 138, 147, 149, 155.1, 167, 169, 186, 215, 216, 220, 221, 222, 232.2, 233, 237, 240, 242–244, 320–322, 327.1, 330, 335.1, 376, 387, 418–423.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации — ст. 4, 39, 46, 47, 48, 49, 51, 65, 66, 111, 117, 121–123, 126, 131, 132, 143, 144, 148, 150,

-
- 151, 153.1, 156, 158, 227, 228, 230–235, 259, 270, 273, 276, 288, 291 (в редакции Федеральных законов от 24.06.2025 № 176-ФЗ и от 15.12.2025 № 467-ФЗ).
7. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» — ст. 61.2, 61.3, 71, 100, 126.
 8. Федеральный закон от 29.12.2015 № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» — ст. 25.
 9. Федеральный закон от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» — ст. 23 (утратил силу с 01.09.2016, применяется к разбирательствам, начатым до этой даты).
 10. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть вторая — ст. 333.19.
 11. Постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П (переход обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт к новому собственнику).
 12. 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» — п. 26.
 13. 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. 24, 41.
 14. Федеральный закон от 24.06.2025 № 176-ФЗ; Федеральный закон от 15.12.2025 № 467-ФЗ (актуальные редакции ст. 131, 232 АПК РФ); Федеральный закон от 15.12.2025 № 483-ФЗ (ст. 6.2); Федеральный закон от 15.12.2025 № 477-ФЗ (ст. 38) — привлечены для проверки актуальности редакций, по существу вопроса применяются ограниченно.