

Кто должен оплачивать задолженность за жилищно-коммунальные ресурсы при смене собственника квартиры?

Положения ст. 154 Жилищного кодекса РФ устанавливают структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение п. 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ.

Момент возникновения права собственности определяет Гражданский Кодекс РФ.

Так, согласно ст. 223 Гражданского Кодекса РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В то же время, существует исключение по взносам за капитальный ремонт. Здесь закон не разделяет долги за бывшим и нынешним собственниками. Как только произошла смена владельцев по переходу права на собственность, к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате за капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе и задолженность предыдущего собственника по оплате за капитальный ремонт. Неисполненные обязательства по уплате взносов предыдущим собственником должен возместить новый владелец жилья. Эта ответственность регулируется ч. 3 ст. 158 ЖК РФ – «Расходы собственников помещений в многоквартирном доме». Остальные долги, висящие на бывшем собственнике по оплате за коммунальные услуги, не переходят новому владельцу жилья.

В силу ст. 210 Гражданского Кодекса собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Таким образом, задолженность числится не за квартирой, а за собственником, который ею владеет или владел, и новый собственник не отвечает по долгам предыдущего собственника, за исключением взносов за капитальный ремонт.