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

Положения статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 статьей 153 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, что прямо предусмотрено пунктом 5 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Момент возникновения права собственности определяет Гражданский Кодекс Российской Федерации, в соответствии со статьей 223 которого, в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В свою очередь, бремя содержания имущества возлагается на собственника этого имущества, что прямо предусмотрено статьей 210 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

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