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

Перечень лиц, на которых возложена обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги установлен ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Обязанность по внесению платы за коммунальные услуги возникает у нанимателя или собственника жилого помещения с момента заключения соответствующего договора либо возникновения права собственности на такое помещение.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) 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 коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

При этом из содержания ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации также следует, что граждане и организации обязаны своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 2 ст. 223 Гражданского Кодекса Российской Федерации в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Таким образом, обязанность по погашению задолженности за жилищно-коммунальные ресурсы, образовавшейся до государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение, возложена на предыдущего собственника.

В то же время, ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает возможность перевода долга с должника на другое лицо по соглашению сторон.