Переходят ли долги за жилищно-коммунальные услуги предыдущего собственника новому собственнику жилья?

Ответ на вопрос о переходе долгов за жилищно-коммунальные услуги к новому владельцу жилья содержится в действующем законодательстве, а именно – Жилищном кодексе Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

В силу ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 30 ЖК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

В части 1 статьи 153 ЖК РФ установлена обязанность граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Из ч. 2 ст. 154 ЖК РФ следует, что 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 коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт

- плату за коммунальные услуги.

В соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение, с учетом правила установленного ч. 3 ст. 169 ЖК РФ (возникновение обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме).

Между тем, в силу ч. 3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Из вышеуказанного следует, что долги за предыдущего собственника переходят к новому собственнику жилья только в части платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, а также содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у нового собственника с момента возникновения у него права собственности на жилое помещение.

