# Как оформить расчеты по коммунальным платежам при смене собственника квартиры или жилого дома

Ирбитская межрайонная прокуратура разъясняет:

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

В настоящее время распространены случаи, когда при заключении договоров купли-продажи жилых помещений в многоквартирных домах одним из условий указано наличие согласия по вопросам, связанным с расчетами по коммунальным услугам, плате за электроэнергию и иным платежам, связанным с содержанием отчуждаемой жилого помещения, и отсутствии к друг к другу взаимных претензий.

При этом, нередко продавцы, реализуя права собственности на жилые помещения и снижая их стоимость по договору купли-продажи с учетом размера задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги (предполагая в последующем погашение задолженности покупателем), не прописывают в договорах с покупателем конкретные условия распределения названных расходов как до момента регистрации права, а так и непосредственно в части, касающейся оплаты имевшейся задолженности, что влечет неопределенность условий для управляющих и ресурсоснабжающих организаций.

Последние вынуждены взыскивать задолженность в судебном порядке, предъявляя исковые требования ко всем сторонам сделки. Продавцы при таком условии договора части считают себя не обязанными оплачивать задолженность за жилое помещение и коммунальные услуги в связи с вышеперечисленным снижением стоимости квартиры, мотивируя отсутствием соответствующего условия в рамках договора либо иного соглашения.

С учетом требований статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нового собственника возникает лишь с момента регистрации права собственности на жилое помещение.

В случае, если текст договора купли-продажи прямо не указывает каким образом между сторонами договора согласованы вопросы, связанные с расчетами по жилищно-коммунальным платежам, в содержании указанного пункта договора отсутствует какая-либо правовая информация относительно распределения платы за жилищно-коммунальные услуги между сторонами договора, соответственно, в этом случае применяются положения пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, при отсутствии конкретных условий в договоре, продавец (продавцы), несмотря на снижение стоимости жилого помещения, обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги вплоть до момента государственной регистрации права нового собственника помещения, а при наличии – оплатить имеющиеся задолженности.