

Оплата жилищно-коммунальных услуг после утраты права собственности на аварийное жильё: момент прекращения обязанности, судьба долга за сентябрь и «заккрытие» лицевых счетов

1. Краткая постановка вопроса

25 августа у вас прекратилось зарегистрированное в ЕГРН право собственности на жилое помещение в аварийном доме (при этом регистрация по месту жительства в нём сохранилась), фактически вы продолжаете пользоваться водой, электричеством и газом, а в октябре исполнители коммунальных услуг выставляют плату за сентябрь; одновременно администрация требует «заккрыть счета», хотя водоканал уже сообщил о прекращении приёма показаний приборов учёта, — требуется разграничить три разных правовых вопроса: (а) прекращается ли обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в момент прекращения права собственности (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ), (б) возникает ли самостоятельная обязанность оплатить фактически потреблённые ресурсы у лица, право собственности которого прекращено, но которое продолжает пользоваться помещением, и (в) существует ли установленная законом обязанность «закрывать лицевые счета» или достаточно уведомить исполнителя о смене собственника.

2. Юридическая квалификация: какие факты имеют решающее значение

Прежде чем разбирать нормы, необходимо выделить фактические обстоятельства, от которых зависит ответ. Формулировка вопроса допускает несколько существенно различных правовых ситуаций, и каждую из них необходимо рассмотреть отдельно.

2.1. Основание прекращения права собственности. Право могло прекратиться двумя принципиально разными путями:

- **принудительное изъятие (выкуп) для государственных или муниципальных нужд** в связи с признанием дома аварийным и подлежащим сносу — ст. 32, 32.1 ЖК РФ, ст. 239.2, 279–282 ГК РФ, Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»; в этом случае новым собственником становится публично-правовое образование;
- **обычная возмездная сделка** (купля-продажа, мена, дарение) — в этом случае новым собственником становится частное лицо.

Различие критично, поскольку именно от него зависит применимость ч. 3 ст. 153 ЖК РФ (см. раздел 4).

2.2. Момент прекращения права. Согласно п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 8.1, п. 1 ст. 551 ГК РФ и ст. 1, 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», право собственности возникает и прекращается с момента государственной регистрации соответствующего права (перехода права) в ЕГРН. Дата «25 августа», названная вами, должна быть подтверждена выпиской из ЕГРН (ст. 62 Закона № 218-ФЗ) — именно эта дата является водоразделом для всех расчётов.

2.3. Кто стал новым собственником и зарегистрировано ли его право. Если право нового собственника уже зарегистрировано, обязанность по внесению платы с 25 августа лежит на нём (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ). Если право публичного образования или частного покупателя по каким-либо причинам ещё не зарегистрировано, возникает «подвешенное» состояние, которое суды разрешают, как правило, исходя из фактического пользования помещением.

2.4. Сохранилось ли у вас право пользования помещением. Это ключевой факт для второй версии разбора. Право пользования может быть сохранено: (а) условиями соглашения об изъятии (ст. 32.1 ЖК РФ) либо решением суда о выселении с предоставлением другого жилого помещения (ст. 8, 32 ЖК РФ); (б) договором с новым собственником (безвозмездное пользование, аренда); (в) в силу сохранения регистрации и фактического проживания «до освобождения». Если такого основания нет, ваше проживание в помещении после 25 августа лишено законного титула.

2.5. Наличие индивидуальных приборов учёта (ИПУ). При наличии ИПУ объём определяется по их показаниям (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, п. 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утв. постановлением Правительства РФ

от 06.05.2011 № 354, — далее Правила № 354); при их отсутствии — по нормативам исходя из числа зарегистрированных лиц (п. 42 Правил № 354).

2.6. Финансовая структура сделки по новому жилью. Указание на то, что стоимость приобретённой квартиры «сформирована из двух частей: рыночной и оценочной, согласно сертификату», позволяет предположить использование бюджетных средств (жилищный сертификат, субсидия, средства выкупной цены за изъятное аварийное жильё). Это самостоятельный аспект, разобранный в разделе 8.

3. Версия А (формально-юридическая): обязанность по внесению платы прекратилась 25 августа

3.1. Нормативное обоснование

Согласно п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у **собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение** (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ соответствующее правило действует «с учётом правила, установленного частью 3 статьи 169» ЖК РФ). Обязанность прекращается вместе с прекращением права собственности, поскольку основана на самом факте принадлежности вещи на праве собственности, а не на договоре: собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ), участвует в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле (ст. 249, 290 ГК РФ, п. 11, 28–31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Структура платежа для собственника определена ч. 2 ст. 154 ЖК РФ: плата за жилое помещение включает (1) плату за содержание жилого помещения, (2) взнос на капитальный ремонт и (3) плату за коммунальные услуги. Все три элемента «следуют» за титулом собственника.

Аналогичный подход закреплён в судебной практике: согласно п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника с момента возникновения

права собственности на помещение; при переходе права собственности обязанным лицом становится новый собственник.

3.2. Ключевой аргумент для «аварийного» сценария — ч. 3 ст. 153 ЖК РФ

Если собственником изъятого аварийного помещения стало муниципальное образование (что типично для программ расселения), вступает в действие специальное правило: **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 уполномоченные ими лица** (ч. 3 ст. 153 ЖК РФ).

Помещение, в которое вы не «заселены в установленном порядке» (то есть без договора социального найма, найма или иного договора, оформленного с муниципалитетом), формально остаётся незаселённым — а значит, бремя расходов на него с 25 августа несёт муниципалитет. Это самостоятельное и достаточно сильное основание для довода «за сентябрь вы мне не должны».

3.3. Оговорка о ч. 11 ст. 155 ЖК РФ

Ссылка исполнителя на ч. 11 ст. 155 ЖК РФ (неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы) в вашей ситуации **неприменима**: эта норма адресована действующим собственникам, нанимателям и иным лицам, у которых право пользования сохранено. После 25 августа вы не относитесь ни к одной из этих категорий.

3.4. Что с долгами за периоды до 25 августа

Задолженность, возникшая **до** прекращения права собственности, остаётся вашим личным долгом и не переходит к новому собственнику (обратное правило законом не установлено; п. 26 постановления Пленума ВС РФ № 22). Равно как и на вас не переходят долги прежнего собственника за периоды до 25 августа.

3.5. Практический вывод по версии А

Если новым собственником стало муниципальное образование и его право зарегистрировано, а помещение не заселено в установленном порядке, **платить за сентябрь (равно как за содержание, текущий ремонт и**

взносы на капитальный ремонт) вы не обязаны: обязанность по п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ у вас прекратилась 25 августа, а расходы на незаселённое муниципальное жильё с этого момента несёт орган местного самоуправления (ч. 3 ст. 153 ЖК РФ). При смене собственника на частное лицо действует та же логика — обязанность переходит к новому собственнику.

4. Версия Б (фактического потребления): обязанность возникает из самого факта пользования ресурсами

4.1. Нормативное обоснование

Эта версия исходит из того, что плата за коммунальные услуги — экономический эквивалент фактически принятого ресурса:

- по договору энергоснабжения оплата производится за **фактически принятое** абонентом количество энергии в соответствии с данными учёта (ст. 544 ГК РФ), а правила об энергоснабжении применяются к водоснабжению, водоотведению и газоснабжению (ст. 548 ГК РФ, ст. 539 ГК РФ);
- лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований сберегло имущество (в том числе сэкономило на платежах) за счёт другого лица, обязано возратить последнему неосновательно сбережённое имущество (ст. 1102 ГК РФ); при невозможности возврата в натуре возмещается действительная стоимость (ст. 1105 ГК РФ).

Определение понятия «потребитель» дано в п. 2 Правил № 354: это, в частности, лицо, **пользующееся на праве собственности или ином законном основании** помещением в многоквартирном доме. Именно поэтому взыскание с фактического пользователя строится не по правилам ст. 153 ЖК РФ, а по нормам о неосновательном обогащении.

4.2. Когда эта версия применяется

Версия Б «включается» при одновременном наличии двух условий:

1. вы фактически потребляете коммунальные ресурсы (вода, электроэнергия, газ, отведение сточных вод) — и объём фиксируется ИПУ либо нормативом;
2. ваше проживание **не основано на договоре с новым собственником** (то есть является неправомерным занятием), но ресурсы вами реально получены.

Если же вы проживаете на законном основании (сохранённое соглашением об изъятии право пользования, договор безвозмездного пользования, аренда), то вы являетесь «потребителем» в смысле п. 2 Правил № 354 и оплачиваете коммунальные услуги как пользователь помещения — в этом случае спор о квалификации не возникает вовсе.

4.3. Контраргументы против версии Б

- Требование о неосновательном обогащении должно опираться на доказанный размер сбережения; при отсутствии акта снятия показаний на 25 августа объём потребления исполнитель доказать не сможет.
- Исполнитель, не имеющий с вами договорных отношений, связан публичным договором с собственником помещения; надлежащим ответчиком по требованию о взыскании платы за коммунальные услуги по ст. 153 ЖК РФ он обязан назвать собственника.
- Если ресурсы фактически не предоставлялись (в расселённом аварийном доме подача может быть ограничена, стояки отключены, дом отключён от сетей), основание для начисления исчезает — плата за непредоставленную услугу не взимается (раздел IX Правил № 354, регулирующий изменение размера платы при непредоставлении или некачественном предоставлении услуг).

4.4. Практический вывод по версии Б

Обязанности платить за сентябрь «по квитанции» у вас нет, но риск взыскания сохраняется — уже как неосновательного обогащения (ст. 1102, 1105 ГК РФ). Размер риска равен стоимости реально потреблённого в сентябре ресурса по данным ИПУ. Если вы потребляли воду, свет и газ в сентябре, безопаснее самостоятельно рассчитать и оплатить это потребление по показаниям на дату 25 августа и на конец сентября, а от платы за содержание жилого помещения, текущий ремонт и взносов на капитальный ремонт отказаться, ссылаясь на п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ.

5. Версия В (расщепление платежа): что и кому вы можете быть должны

Наиболее прагматичный подход, применяемый судами, состоит в разграничении платежа по составу:

Составляющая платы	Основание	Обязанное лицо после 25 августа
Содержание жилого помещения, текущий ремонт, ОДН	ст. 210, 249, 290 ГК РФ, ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, п. 11, 28–31 Правил № 491	Новый собственник (а до заселения муниципального жилья — ОМСУ, ч. 3 ст. 153 ЖК РФ)
Взнос на капитальный ремонт	ст. 169, 170, 171, 175 ЖК РФ, п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ	Новый собственник; задолженность прежнего собственника не переходит
Коммунальные услуги на индивидуальное потребление (вода, электро, газ)	ст. 544, 548 ГК РФ, ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, п. 42 Правил № 354	Формально — новый собственник; при доказанном фактическом потреблении — вы, в порядке ст. 1102, 1105 ГК РФ
Коммунальные услуги на общедомовые нужды	ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, п. 29 постановления Пленума ВС РФ № 22	Новый собственник

Практический вывод по версии В. Наиболее вероятный практический исход: обязательства по «содержательной» части квитанции (содержание, ремонт, капремонт, ОДН) у вас прекратились 25 августа, а по индивидуальному потреблению — сохраняются лишь в объёме фактически потреблённого и лишь как неосновательное обогащение. Именно на этом разграничении следует строить переписку с исполнителями.

6. Сохранённая регистрация («прописка»): правовое значение и риски

6.1. Регистрация не порождает права

Регистрация по месту жительства регулируется Законом РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» (ст. 3, 6, 7). Регистрация носит **уведомительный** характер и не является ни основанием возникновения права пользования, ни основанием обязанности по оплате (ст. 3 Закона № 5242-1; ч. 2 ст. 3 ЖК РФ). Сохранение регистрации само по себе не делает вас плательщиком.

6.2. Но регистрация имеет расчётное значение

Если помещение не оборудовано ИПУ, размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов и числа зарегистрированных лиц (п. 42 Правил № 354). Поэтому ваша сохранившаяся регистрация может служить техническим основанием для начисления по нормативу — и поводом для спора. Снятие с регистрационного учёта этот риск устраняет.

6.3. Прекращение права пользования и снятие с учёта

Если право пользования помещением у вас прекратилось (что происходит автоматически при прекращении права собственности, если иное не предусмотрено соглашением об изъятии или решением суда), вы подлежите снятию с регистрационного учёта — добровольно либо на основании решения суда (ст. 7 Закона № 5242-1). Новый собственник вправе требовать прекращения вашего проживания и снятия с учёта (ст. 304 ГК РФ, ст. 35 ЖК РФ), а публичный собственник — выселения без предоставления другого жилья, если право пользования не сохранено.

Практический вывод. Регистрация в аварийной квартире прав на неё не создаёт, но создаёт риск начислений по нормативам и риск иска о снятии с учёта и выселении. Наиболее безопасный вариант — зарегистрироваться по месту пребывания (ст. 5 Закона № 5242-1) и одновременно сняться с регистрационного учёта по прежнему адресу, зафиксировав факт снятия справкой.

7. Нужно ли «закрывать лицевые счета»: две конкурирующие позиции

7.1. Правовая природа «лицевого счёта»

«Лицевой счёт» — не объект гражданских прав и не институт, прямо урегулированный ЖК РФ; это **учётный регистр** для расчётов за жилищно-коммунальные услуги, используемый в подзаконных актах (Правила № 354, Правила № 491, Правила предоставления информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731). Открывает, переоформляет и закрывает лицевой счёт **исполнитель** (управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, ресурсоснабжающая организация, расчётный центр), а не гражданин.

7.2. Позиция 1: «закрывать счёт вы не обязаны — достаточно уведомить»

Закон действительно **не устанавливает** прямой обязанности гражданина «закрыть лицевой счёт» при отчуждении помещения. Обязанность прекратить начисления лежит на исполнителе: он обязан вести расчёты, открывать и переоформлять лицевые счета, принимать показания и производить перерасчёты (п. 31, 33 Правил № 354). Информация о прекращении права собственности подтверждается выпиской из ЕГРН (ст. 62 Закона № 218-ФЗ), и после её представления исполнитель не вправе продолжать начислять плату прежнему собственнику за периоды после прекращения права.

Эта позиция применима, если: право нового собственника зарегистрировано; исполнитель получил уведомление с документами; начисления фактически прекращены (что косвенно подтверждается уведомлением водоканала о том, что показания передавать больше не нужно).

7.3. Позиция 2: «закрыть счета нужно» — практическая необходимость

Требование администрации юридически неточно, но содержательно оправданно, поскольку до фактического переоформления учёта:

- начисления могут продолжать формироваться на ваше имя, а затем взыскиваться в порядке приказного производства (ст. 122 ГПК РФ прямо предусматривает выдачу судебного приказа по требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг), с начислением пеней (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ — одна трёхсотая ставки рефинансирования с 31-го дня просрочки и одна сто тридцатая с 91-го дня);
- бремя доказывания в таком споре ляжет на вас, а не на исполнителя.

Кроме того, «закрытие» в широком смысле охватывает набор объективно необходимых действий:

1. письменное уведомление управляющей организации/ТСЖ/расчётного центра и каждой ресурсоснабжающей организации (водоканал, энергосбыт, газоснабжение, региональный оператор по обращению с ТКО) о прекращении права собственности с приложением копии выписки из ЕГРН;
2. составление акта снятия показаний ИПУ на дату прекращения права (учёт и ввод приборов учёта урегулированы разделом V Правил № 354, п. 80–84; обязанности потребителя по передаче показаний — п. 34 Правил № 354);
3. уведомление регионального оператора/специализированной организации, формирующей фонд капитального ремонта, о прекращении права

-
- собственности (взносы на капремонт прекращают начисляться с даты прекращения права — ст. 169, 170, 171, 175 ЖК РФ, п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ);
 - 4. снятие с регистрационного учёта (раздел 6);
 - 5. получение справки об отсутствии задолженности и закрытии лицевого счёта — доказательства на будущее.

7.4. Практический вывод

Юридически вы **не обязаны** «закрывать счета» — такой обязанности ЖК РФ и Правила № 354 не содержат; обязанность переоформить учёт лежит на исполнителе. Однако фактически «закрыть счёт» означает совершить набор действий, которые защищают вас от последующих начислений и судебного приказа. Требование администрации следует выполнить в этой «технической» интерпретации: подать уведомления с документами, зафиксировать показания, сняться с учёта, получить справку. Отказ делать что-либо из этого увеличивает риск спора, но не создаёт для вас законной обязанности.

8. Отдельный аспект: структура стоимости приобретённого жилья («рыночная и оценочная части по сертификату»)

Этот факт не влияет на обязанность платить за коммунальные услуги, но порождает самостоятельные правовые последствия:

- если покупка осуществлена с использованием **жилищного сертификата или бюджетной субсидии**, необходимо проверить условия соответствующей программы (целевое использование средств, порядок оформления права, требования к долевой собственности — последнее прямо предусмотрено, в частности, ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» при использовании материнского капитала);
 - если «сертификат» отражает **выкупную цену изъятого аварийного жилья**, рассчитанную как рыночная стоимость плюс убытки (ст. 32 ЖК РФ), необходимо проверить соглашение об изъятии (ст. 32.1 ЖК РФ): в нём может быть зафиксирован срок сохранения права пользования изъятым помещением до фактического предоставления/приобретения другого жилья. **Наличие такого условия прямо меняет ответ на главный вопрос** — при сохранённом праве пользования вы платите коммунальные услуги как законный пользователь (п. 2 Правил № 354), а при его отсутствии — не платите вовсе (раздел 3).
-

Практический вывод: поднимите текст соглашения об изъятии (или иного документа о прекращении права) и проверьте условия о сроке освобождения помещения и о распределении расходов на период до освобождения. Именно этот документ, а не квитанция, определит исход спора.

9. Отдельный аспект: обязанность по оплате по новому жилью

Формулировка «я приобрёл квартиру» неоднозначна, и здесь возможны две версии:

- **Право собственности на новую квартиру уже зарегистрировано в ЕГРН.** Тогда обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у вас уже возникла (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, п. 26 постановления Пленума ВС РФ № 22) и **не зависит от фактического вселения:** неиспользование помещения не освобождает от платы (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ). Плата вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ). При этом если продавец (предыдущий собственник) продолжает проживать, вы вправе требовать от него возмещения расходов — по договору (ст. 309, 310 ГК РФ) либо как неосновательного обогащения (ст. 1102 ГК РФ).
- **Сделка ещё не завершена (подписан только предварительный договор, внесён аванс/задаток).** Тогда права собственности у вас нет (п. 2 ст. 8.1, п. 1 ст. 551 ГК РФ), и обязанность по оплате за новое жильё у вас не возникла.

Практический вывод: проверьте дату регистрации права в ЕГРН по новому объекту. Это определит, с какого месяца вы обязаны платить там — и одновременно подтвердит, где именно вы не должны платить.

10. Пошаговый алгоритм действий

1. **Получите выписку из ЕГРН** по аварийному помещению с указанием даты прекращения вашего права и сведений о новом правообладателе (ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ).
2. **Направьте письменные уведомления** с приложением копии выписки: в управляющую организацию/ТСЖ/ЖСК или расчётный центр, водоканал, энергосбытовую организацию, газоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с ТКО, региональному оператору капитального ремонта. Указывайте дату прекращения права и требуйте

прекращения начислений с этой даты (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ).

3. **Зафиксируйте показания ИПУ** на дату 25 августа (и на конец сентября) — актом с участием исполнителя либо, при его уклонении, самостоятельно с фотофиксацией и описью; ссылайтесь на раздел V Правил № 354.
4. **Снимитесь с регистрационного учёта** по аварийному адресу; при необходимости зарегистрируйтесь по месту пребывания (ст. 3, 5, 7 Закона № 5242-1).
5. **Оплатите** (или оспорьте) только индивидуальное потребление за сентябрь — по показаниям ИПУ, — удерживая позицию о прекращении обязанности по содержанию, ремонту, ОДН и капремонту.
6. **На каждое необоснованное начисление** подавайте письменное возражение исполнителю, затем жалобу в орган государственного жилищного надзора (ст. 20 ЖК РФ) и в Роспотребнадзор; при судебном приказе — подавайте возражения относительно его исполнения (ст. 128–129 ГПК РФ) и ссылайтесь на п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, ч. 3 ст. 153 ЖК РФ.
7. **Помните о запрете уступки долга:** управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, ресурсоснабжающая организация и региональный оператор по обращению с ТКО не вправе уступать право требования просроченной задолженности третьим лицам, включая коллекторов; такая уступка ничтожна (ч. 18 ст. 155 ЖК РФ). Исключение — уступка вновь выбранной управляющей организации, созданным ТСЖ/ЖСК/кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору.
8. **Проверьте условия соглашения об изъятии** на предмет сохранения права пользования и распределения расходов до освобождения помещения (ст. 32, 32.1 ЖК РФ).

11. Сводный практический вывод по всем версиям

Версия	Ответ на вопрос «платить ли за сентябрь в октябре»	Условия применения
А. Формально-юридическая	Нет. Обязанность прекратилась 25 августа	Новый собственник зарегистрирован; вы не пользуетесь помещением на законном основании (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ)
	Нет. Расходы несёт ОМСУ до заселения	Новый собственник — публичное образование,

Версия	Ответ на вопрос «платить ли за сентябрь в октябре»	Условия применения
А-специальная (муниципальный собственник)		помещение не заселено в установленном порядке (ч. 3 ст. 153 ЖК РФ)
Б. Фактического потребления	Обязанность «по квитанции» — нет; обязанность возместить фактически потреблённое — да	Доказан объём потребления (ИПУ/норматив); ваше проживание без законного основания (ст. 1102, 1105 ГК РФ, ст. 544, 548 ГК РФ)
В. Расщепление платежа	Содержание, ремонт, ОДН, капремонт — не платить; индивидуальное потребление — по факту	Универсальная, наиболее устойчивая в суде позиция
Г. Сохранённое право пользования	Платить за коммунальные услуги как законный пользователь	Право пользования сохранено соглашением об изъятии/ решением суда/договором (ст. 32, 32.1 ЖК РФ, п. 2 Правил № 354)
Д. Лицевые счета	Обязанности «закрыть счёт» законом не установлено, но комплекс действий необходимо совершить	Во всех случаях (раздел 7)

Итог. По общему правилу обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги прекратилась у вас 25 августа (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ), а с 25 августа она возникла у нового собственника, причём в случае перехода помещения в муниципальную собственность до его заселения в установленном порядке расходы несёт орган местного самоуправления (ч. 3 ст. 153 ЖК РФ). Единственное, что может быть взыскано лично с вас, — стоимость фактически потреблённых в сентябре коммунальных ресурсов, и только в порядке ст. 1102, 1105 ГК РФ (либо, при сохранённом праве пользования, — как с законного пользователя). «Закрывать счета» в смысле закона вы не обязаны, но обязаны совершить фактический комплекс действий, предотвращающий начисления: уведомить исполнителей с выпиской из ЕГРН, зафиксировать показания ИПУ, сняться с регистрационного учёта, получить справку о закрытии лицевого счёта.

12. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 131, 209, 210, 235, 249, 290, 304, 309, 310, 539, 544, 548, 551, 1102, 1105, 1107.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 539–548 (энергоснабжение и применение его правил к иным ресурсам).
3. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 122 (судебный приказ по требованиям об оплате жилого помещения и коммунальных услуг), ст. 128–129 (возражения относительно исполнения судебного приказа).
4. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 196 (общий срок исковой давности).
5. Жилищный кодекс РФ: - ст. 3 (недопустимость ограничения прав на основании регистрации), ст. 8 (выселение с предоставлением другого жилого помещения), ст. 20 (государственный жилищный надзор); - ст. 30 (права и обязанности собственника), ст. 31, 35 (прекращение права пользования, выселение); - ст. 32, 32.1 (изъятие жилого помещения в связи с признанием дома аварийным, соглашение об изъятии); - **ст. 153 (обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги), в том числе п. 5 ч. 2, ч. 3**; - ст. 154 (структура платы за жилое помещение), ст. 155 (порядок внесения платы: ч. 1 — срок до 10-го числа, ч. 11 — неиспользование, ч. 14 — пени, ч. 18 — запрет уступки), ст. 156, 157 (ч. 1 — расчёт по показаниям приборов учёта и нормативам); - ст. 169, 170, 171, 175 (взносы на капитальный ремонт); - ст. 86–89 (переселение по договорам социального найма).
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 1, 14 (момент возникновения права), ст. 62 (предоставление сведений ЕГРН).
7. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»: ст. 3, 5, 6, 7.
8. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (программы расселения аварийного жилья).
9. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»: ч. 4 ст. 10 (оформление долей).
10. Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ (изменения ст. 153 ЖК РФ — редакция п. 5 ч. 2, введение п. 7 ч. 2).

11. Федеральный закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ (введение п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).
12. Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (введение п. 1.1 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).
13. Федеральный закон от 26.07.2019 № 214-ФЗ (введение ч. 18 ст. 155 ЖК РФ).
14. Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ; Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ; Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ; распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп (акты, содержащие текст и последующие редакции ст. 153 и ст. 155 ЖК РФ; при подготовке конкретного расчёта необходимо сверить редакцию, действовавшую в соответствующий период).

Подзаконные акты

1. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354: п. 2 (понятия «потребитель», «исполнитель», «индивидуальный прибор учёта»), п. 31, 33, 34 (права и обязанности сторон, передача показаний), раздел V (п. 80–84 — учёт и ввод приборов учёта), п. 42 (расчёт по нормативам при отсутствии ИПУ), п. 86 (перерасчёт при временном отсутствии), раздел IX (изменение размера платы при непредоставлении или некачественном предоставлении услуг).
2. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491: п. 11, 28–31 (состав и размер платы за содержание).
3. Правила предоставления информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (учётные регистры, лицевые счета).

Судебная практика

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»: п. 26 (момент возникновения обязанности у собственника), п. 29 (плата за коммунальные услуги, потреблённые при содержании общего имущества) и иные разъяснения о распределении обязанностей между собственником и пользователями помещения.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой

Гражданского кодекса Российской Федерации» (разъяснения о неосновательном обогащении применительно к ст. 1102, 1105 ГК РФ).

Примечание о проверке редакций. Часть норм (прежде всего ст. 153, 155 ЖК РФ, Правила № 354) неоднократно изменялась; при подготовке конкретной претензии или возражения на судебный приказ необходимо использовать редакцию, действовавшую в соответствующий расчётный период (сентябрь), и сверить её по официальному опубликованию на pravo.gov.ru.

