

Оплата коммунальных услуг и жилья: разъяснения ВС РФ

Пленум Верховного Суда РФ принял [постановление](#), в котором разъяснил ряд вопросов, возникающих при рассмотрении судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности.

В документе приведены пояснения относительно подсудности данной категории дел; структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, правил ее определения, условий внесения, перерасчета; предоставления мер соцподдержки в этой сфере.

Так, ВС РФ напомнил, что в части, не урегулированной специальными законами, на отношения по предоставлению коммунальных услуг нанимателям, собственникам жилых помещений в МКД, использующим жилые помещения для проживания, распространяется [Закон](#) о защите прав потребителей.

Разъяснено понятие "общее имущество в многоквартирном доме". Отмечено, что к общему имуществу в многоквартирном доме относится только то имущество, которое отвечает признакам, закрепленным в [ст. 36 ЖК РФ](#) и [п. 1 ст. 290 ГК РФ](#) (в частности, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, который сформирован и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет).

Значительная часть пояснений касается вопросов, связанных со структурой платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядком ее внесения, содержанием платежных документов. Отметим следующие посвященные этой теме выводы:

- несоблюдение письменной формы договора социального найма жилого помещения не освобождает нанимателя от обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- наниматели и собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования таким имуществом (например лифтом). Отсутствие у собственника письменного договора управления с управляющей организацией также не освобождает его от внесения этой платы;

- несовершеннолетние собственники жилого помещения в возрасте от 14 до 18 лет вправе самостоятельно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. При недостаточности у несовершеннолетнего средств эта обязанность субсидиарно возлагается на его родителей;

- последним днем срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги является десятое число месяца включительно (если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива);

- на потребителя услуг не может быть возложена обязанность по получению платежного документа только на бумажном носителе или только в электронном виде;

- каждый из собственников жилого помещения вправе требовать заключения с ним отдельного соглашения, на основании которого вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачи отдельного платежного документа;

- при выборе новой управляющей организации надлежащим исполнением обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг считается внесение платы предыдущей управляющей компании, если наниматель (собственник), действуя добросовестно, не обладал информацией о выборе новой управляющей компании.

- само по себе наличие задолженности по оплате коммунальной услуги не может служить безусловным основанием для приостановления или ограничения предоставления такой услуги. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальной услуги должны быть соразмерны допущенному нанимателем (собственником) нарушению, не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения, не нарушать прав и законных интересов других лиц и не создавать угрозу жизни и здоровью окружающих.

Кроме того, само по себе наличие указанной задолженности не может служить безусловным основанием для отказа в предоставлении мер социальной поддержки.

Важное разъяснение касается ответственности исполнителя коммунальных услуг за оказание услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывом, превышающим установленную продолжительность. ВС РФ указал, что исполнитель коммунальных услуг освобождается от ответственности, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Также отмечено, что при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, наниматели (собственники) имеют право на уменьшение размера платы за коммунальные услуги вплоть до полного освобождения.

В отношении доказательств неоказания или ненадлежащего оказания коммунальных услуг ВС РФ отметил, что такой факт может подтверждаться не только актами, составленными исполнителем коммунальных услуг, но и любыми другими предусмотренными ГПК РФ средствами доказывания (например, показаниями свидетелей, аудио- и видеозаписями, заключением эксперта).

В постановлении рассмотрен также ряд иных вопросов.

К сведению: С 01.07.2017 информация о расчетах за потребляемые коммунальные услуги (размер платы и образовавшейся задолженности), оказываемые в большинстве регионов России, должна размещаться в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Для городов федерального значения (Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) обязанность размещать такую информацию наступает с 01.07.2019 (см. ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ, ч. 5 ст. 6 Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ).