



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Постановление Пленума Верховного Суда РФ
от 27.06.2017 N 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"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 04.07.2017

ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 27 июня 2017 г. N 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**

В целях обеспечения единства практики применения судами законодательства, регулирующего отношения по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности, а также учитывая возникающие у судов при рассмотрении данной категории дел вопросы, Пленум Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 126 Конституции Российской Федерации, статьями 2, 5 Федерального конституционного закона от 5 февраля 2014 года N 3-ФКЗ "О Верховном Суде Российской Федерации", постановляет дать следующие разъяснения:

Общие положения

1. Конституция Российской Федерации гарантирует каждому право на жилище, возможность реализации которого обуславливает в том числе установление доступной платы за жилое помещение определенным категориям граждан (часть 3 статьи 40 Конституции Российской Федерации).

Граждане, осуществляя право пользования жилым помещением и право получения коммунальных услуг надлежащего качества, несут обязанность по своевременной и полной оплате жилого помещения и предоставленных коммунальных услуг (статья 153 Жилищного кодекса Российской Федерации).

2. Отношения по оплате гражданами жилого помещения и коммунальных услуг регулируются положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), другими федеральными законами (например, Федеральный закон от 26 марта 2003 года N 35-ФЗ "Об электроэнергетике", Федеральный закон от 27 июля 2010 года N 190-ФЗ "О теплоснабжении", Федеральный закон от 7 декабря 2011 года N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении"), нормативными правовыми актами, изданными в соответствии с указанными федеральными законами (например, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года N 354, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491).

С учетом положений пункта 9 статьи 13 и пункта 10 части 1 статьи 14 ЖК РФ отношения по оплате жилого помещения и коммунальных услуг могут регулироваться также нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в этой области относятся, в частности: установление минимального размера взноса на капитальный ремонт (часть 8.1 статьи 156 ЖК РФ); утверждение нормативов потребления коммунальных услуг, в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов (часть 1 статьи 157 ЖК РФ).

Органы местного самоуправления, например, вправе устанавливать размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилого помещения по договору социального найма и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом (часть 3 статьи 156 ЖК РФ).

3. На отношения по предоставлению коммунальных услуг нанимателям жилых помещений по договору социального найма (далее - наниматели), а также собственникам жилых помещений в многоквартирных домах (далее - собственники), использующим жилые помещения для проживания, распространяется Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" в части, не урегулированной специальными законами (часть 4 статьи 157 ЖК РФ).

Процессуальные вопросы

4. Споры, связанные с оплатой гражданами жилого помещения и коммунальных услуг, рассматриваются мировыми судьями, а также иными судами общей юрисдикции в порядке гражданского судопроизводства (статьи 22 и 23, главы 11, 12 и 21.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, далее - ГПК РФ).

5. Требования о взыскании суммы задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, не превышающей пятисот тысяч рублей, подлежат рассмотрению в порядке приказного производства (пункт 1 части 1 статьи 23, часть 1 статьи 121, абзацы десятый и одиннадцатый статьи 122 ГПК РФ).

В случае, если в принятии заявления о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг мировым судьей отказано по основаниям, указанным в части 3 статьи 125 ГПК РФ, или судебный приказ, вынесенный по данным требованиям, был отменен (статья 129 ГПК РФ), эти требования могут быть рассмотрены в порядке искового, в том числе упрощенного, производства.

6. При определении родовой подсудности споров, связанных с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг нанимателями (собственниками), следует руководствоваться правилами, установленными статьями 23 и 24 ГПК РФ.

Например, иски о перерасчете платы в связи с оказанием коммунальных услуг ненадлежащего качества при цене иска, не превышающей пятидесяти тысяч рублей, подсудны мировому судье, а иски об определении порядка внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, как иски, не подлежащие оценке, подсудны районному суду.

7. По общему правилу, требования о взыскании задолженности по оплате нанимателями (собственниками) жилого помещения и коммунальных услуг рассматриваются по месту жительства ответчика (статья 28 ГПК РФ).

Иски нанимателей (собственников) могут также предъявляться в суд по месту жительства или по месту пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора (часть 7 статьи 29 ГПК РФ).

8. При определении круга лиц, имеющих право на обращение в суд с требованиями, связанными с оплатой гражданами жилого помещения и коммунальных услуг, судам следует учитывать, что прокурор вправе обратиться в суд с заявлением на основании и в порядке, предусмотренном статьей 45 ГПК РФ.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, а также собственника включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения (плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме);

- плату за коммунальные услуги (плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плата за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (пункты 2, 3 части 1, пункты 1, 3 части 2, часть 4 статьи 154 ЖК РФ).

В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, а также в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя в том числе плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (часть 5 статьи 154 ЖК РФ).

10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя включает в себя также плату за пользование жилым помещением (плата за наем (пункт 1 части 1 статьи 154 ЖК РФ).

От внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) освобождаются граждане, признанные в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма (часть 9 статьи 156 ЖК РФ).

Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации могут быть освобождены от несения расходов по оплате за пользование жилым помещением и иные категории граждан.

11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника включает в себя также

взнос на капитальный ремонт (пункт 2 части 2 статьи 154 ЖК РФ).

12. Наниматели и собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом, например лифтом. Отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 36, пункт 2 части 1 и пункт 1 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 158, часть 1 статьи 162 ЖК РФ).

13. При разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, следует исходить из того, что к общему имуществу в многоквартирном доме относится только то имущество, которое отвечает признакам, закрепленным в статье 36 ЖК РФ и пункте 1 статьи 290 ГК РФ.

В частности, в состав общего имущества в многоквартирном доме входит земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, который сформирован и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (статья 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации").

14. Под содержанием общего имущества в многоквартирном доме следует понимать комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг.

15. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ).

Перечень конкретных работ и услуг, выполняемых за счет платы за содержание жилого помещения, условия их оказания и выполнения, а также размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (пункт 5 части 2 статьи 44, часть 7 статьи 156 ЖК РФ).

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и порядок обжалования в суд решения, принятого общим собранием собственников помещений в таком доме, установлены статьями 45 и 46 ЖК РФ, а также главой 9.1 ГК РФ.

16. При разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, следует учитывать, что утвержденный общим собранием собственников размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (часть 1 статьи 156 ЖК РФ).

17. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2, 3 и 8 статьи 162 ЖК РФ, пункт 1 статьи 310, пункт 1 статьи 432, статьи 450 - 453 ГК РФ).

18. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении существенного условия договора управления многоквартирным домом о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, признанное недействительным решением суда, не подлежит применению. В этом случае плата за содержание жилого помещения подлежит перерасчету исходя из порядка определения размера платы, определяемого в соответствии с прежними условиями договора управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2, 3 статьи 162 ЖК РФ).

19. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома и определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения (части 2 и 4 статьи 156 ЖК РФ).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых

коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в порядке, предусмотренном федеральным законом, или органом местного самоуправления в случае наделения его отдельными государственными полномочиями (части 1, 2 статьи 157 ЖК РФ).

20. 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), которое производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (часть 4 статьи 157 ЖК РФ).

Наниматели (собственники) также имеют право на изменение размера платы за содержание жилого помещения при оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Такое изменение производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (часть 10 статьи 156 ЖК РФ).

21. В случае предоставления потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (например, если исполнитель после заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, своевременно не приступил к предоставлению коммунальных услуг; если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении потребителя не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и т.п.), потребитель вправе потребовать от лица, виновного в неказании услуг или в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, возмещения убытков, уплаты неустойки, денежной компенсации морального вреда и штрафа в соответствии с Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" (часть 4 статьи 157 ЖК РФ и пункт 150 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года N 354).

22. При разрешении споров о перерасчете платежей за коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, факт неказания или ненадлежащего оказания коммунальных услуг может подтверждаться не только составленными исполнителем коммунальных услуг актом нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или актом непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, но и любыми другими средствами доказывания, предусмотренными статьей 55 ГПК РФ (например, показаниями свидетелей, аудио- и видеозаписями, заключением эксперта).

Исполнитель коммунальных услуг освобождается от ответственности за оказание услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывом, превышающим установленную продолжительность, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом (пункт 3 статьи 401 ГК РФ, пункт 4 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей").

Внесение платы

23. По договору социального найма жилого помещения, в том числе полученного по договору обмена жилыми помещениями, обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг у нанимателя возникает со дня заключения такого договора (пункт 1 части 2 статьи 153 ЖК РФ).

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

24. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги является обязанностью не только нанимателя, но и проживающих с ним членов его семьи (дееспособных и ограниченных судом в дееспособности), имеющих равное с нанимателем право на жилое помещение, независимо от указания их в договоре социального найма жилого помещения (пункт 5 части 3 статьи 67, части 2, 3 статьи 69 и статья 153 ЖК РФ).

Названные лица несут солидарную с нанимателем ответственность за невыполнение обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

25. Бывший член семьи нанимателя, сохраняющий право пользования жилым помещением,

самостоятельно отвечает по обязательствам, связанным с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг, в случае заключения с наймодателем (управляющей организацией) и нанимателем соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 4 статьи 69 ЖК РФ, статья 421 ГК РФ).

В случае отсутствия такого соглашения суд вправе определить размер расходов бывшего члена семьи нанимателя по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади всего жилого помещения с учетом количества лиц, имеющих право пользования этим жилым помещением (статья 249 ГК РФ). При этом на наймодателя (управляющую организацию) возлагается обязанность заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

26. У собственника обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента возникновения права собственности на такое помещение (пункт 5 части 2 статьи 153 ЖК РФ).

Момент возникновения права собственности определяется правилами Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 2 статьи 8.1, статьи 218, 219, 223, пункт 4 статьи 1152 ГК РФ).

Обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги у лица, принявшего жилое помещение от застройщика, после выдачи последнему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию возникает с момента передачи жилого помещения по передаточному акту или иному документу о передаче (пункт 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ).

27. Сособственники жилого помещения в многоквартирном доме несут обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг соразмерно их доле в праве общей долевой собственности на жилое помещение (статья 249 ГК РФ).

По смыслу статьи 155 ЖК РФ и статьи 249 ГК РФ, каждый из таких сособственников 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.

28. В случае, если собственником жилого помещения (доли) является несовершеннолетний, то обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг несут его родители независимо от факта совместного с ним проживания (статьи 21, 26, 28 ГК РФ и статьи 56, 60, 64 Семейного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе самостоятельно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. При недостаточности у несовершеннолетнего средств обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг субсидиарно возлагается на его родителей (статья 26 ГК РФ).

29. Собственник, а также дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены его семьи, в том числе бывший член семьи, сохраняющий право пользования жилым помещением, исполняют солидарную обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, если иное не предусмотрено соглашением (часть 3 статьи 31 и статья 153 ЖК РФ).

При возникновении спора о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг с собственника и членов его семьи, между которыми имеется соглашение, определяющее порядок и размер участия членов семьи в расходах по внесению платы за коммунальные услуги, такая задолженность определяется судом с учетом данного соглашения.

Обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт несет только собственник жилого помещения (статьи 30, 158 ЖК РФ и статья 210 ГК РФ).

30. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (часть 1 статьи 155 ЖК РФ).

При этом следует иметь в виду, что, если иной срок не установлен, последним днем срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги является десятое число месяца включительно (статьи 190 - 192 ГК РФ).

31. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (пункт 9 статьи 2, часть 2 статьи 155 ЖК РФ).

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

32. В платежном документе должны быть указаны в том числе наименование исполнителя услуг, номер его банковского счета и банковские реквизиты, указание на оплачиваемый месяц, наименование

каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды, сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг.

Денежные средства, внесенные на основании платежного документа, содержащего указание на расчетный период, засчитываются в счет оплаты жилого помещения и коммунальных услуг за период, указанный в этом платежном документе.

Если платежный документ не содержит данных о расчетном периоде, денежные средства, внесенные на основании данного платежного документа, засчитываются в счет оплаты жилого помещения и коммунальных услуг за период, указанный гражданином (статья 319.1 ГК РФ).

В случае когда наниматель (собственник) не указал, в счет какого расчетного периода им осуществлено исполнение, исполненное засчитывается за периоды, по которым срок исковой давности не истек (часть 1 статьи 7 ЖК РФ и пункт 3 статьи 199, пункт 3 статьи 319.1 ГК РФ).

33. Наймодатель жилого помещения, управляющая организация, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которым вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель вправе осуществлять расчеты с нанимателями (собственниками) жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, а также банковских платежных агентов (часть 15 статьи 155 ЖК РФ).

Внесение платы исполнителю либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту является надлежащим исполнением обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (части 3 - 6.1, 7, 7.1, 8 - 10 статьи 155 ЖК РФ, пункт 1 статьи 408 ГК РФ).

34. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме наниматели (собственники) могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям (часть 7.1 статьи 155 ЖК РФ).

Плата за коммунальные услуги, в том числе коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, вносится нанимателями (собственниками) напрямую ресурсоснабжающим организациям при осуществлении собственниками помещений в многоквартирном доме непосредственного управления таким домом, а также если собственниками не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован (часть 5 статьи 154 и часть 8 статьи 155 ЖК РФ).

35. Приобретение управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, коммунальных ресурсов для последующего предоставления коммунальных услуг потребителям осуществляется на основании соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией (часть 6.2 статьи 155, часть 12 статьи 161 ЖК РФ).

Если управляющая организация фактически приступила к управлению общим имуществом многоквартирного дома во исполнение решения общего собрания собственников помещений и из представленных доказательств следует, что наниматели (собственники) помещений вносят плату за коммунальные услуги управляющей организации, а ресурсоснабжающая организация выставляет последней счета за поставку соответствующего ресурса, отношения между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией могут быть квалифицированы как фактически сложившиеся договорные отношения по снабжению ресурсом по присоединенной сети, в связи с чем управляющая организация может быть признана выполняющей функции исполнителя коммунальных услуг (пункт 1 статьи 162 ГК РФ).

36. При выборе новой управляющей организации надлежащим исполнением обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг является внесение платы этой управляющей организации при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом (части 4, 6.1, 7 статьи 155, части 1, 1.1 и 7 статьи 162 ЖК РФ).

Надлежащим исполнением обязательств по оплате жилого помещения и коммунальных услуг считается внесение платы предыдущей управляющей организации, если наниматель (собственник), действуя добросовестно при внесении платы, не обладал информацией о выборе новой управляющей организации (части 3 - 7.1, 8 - 10 статьи 155 ЖК РФ, статья 10 и пункт 1 статьи 408 ГК РФ). В таком случае вновь выбранная управляющая организация имеет право требовать взыскания с предыдущей управляющей организации уплаченных нанимателем (собственником) денежных средств по правилам, установленным главой 60 ГК РФ.

37. Временное неиспользование нанимателями, собственниками и иными лицами помещений не является основанием для освобождения их от обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения, за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за отопление, а также за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, взносов на капитальный ремонт.

При временном отсутствии нанимателей (собственников) и (или) членов их семей внесение платы за

иные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации (часть 11 статьи 155 ЖК РФ).

Перерасчет платы в таких случаях производится на основании заявления, поданного гражданином в сроки, предусмотренные правилами, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

Пропуск нанимателем, собственником и иными лицами, проживающими в жилом помещении, по уважительным причинам срока для обращения с заявлением о перерасчете платы за коммунальные услуги в связи с временным его отсутствием (например, тяжелая болезнь или другие независимые от лица обстоятельства, в силу которых оно было лишено возможности своевременно обратиться с заявлением о перерасчете платы за коммунальные услуги) не является основанием для отказа в удовлетворении требований о перерасчете такой платы.

38. По смыслу части 14 статьи 155 ЖК РФ, собственники и наниматели жилых помещений по договору социального найма, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пеню, размер которой установлен законом и не может быть увеличен.

39. Пеня, установленная частью 14 статьи 155 ЖК РФ, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена по инициативе суда, разрешающего спор (пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, свидетельствующие о такой несоразмерности пени последствиям нарушения обязательства (статья 56 ГПК РФ).

40. Ненадлежащее исполнение нанимателями (собственниками) и членами их семьи обязанности по оплате коммунальной услуги может служить основанием для приостановления или ограничения предоставления этой коммунальной услуги.

Предоставление коммунальной услуги может быть приостановлено или ограничено только после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника, в сроки и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Следует учитывать, что само по себе наличие задолженности по оплате коммунальной услуги не может служить безусловным основанием для приостановления или ограничения предоставления такой коммунальной услуги. Действия исполнителя коммунальной услуги 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.

41. К спорам, связанным с оплатой гражданами жилого помещения и коммунальных услуг, применяется общий трехлетний срок исковой давности, исчисляемый со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (статьи 196, 200 ГК РФ).

Срок исковой давности по требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг исчисляется отдельно по каждому ежемесячному платежу (часть 1 статьи 155 ЖК РФ и пункт 2 статьи 200 ГК РФ).

Меры социальной поддержки

42. Российской Федерацией как социальным государством при реализации гражданами права на жилище устанавливаются гарантии социальной поддержки.

К мерам социальной поддержки граждан по оплате жилого помещения и коммунальных услуг относятся предоставление субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (статьи 159, 160 ЖК РФ), иные формы социальной поддержки (освобождение от оплаты за жилое помещение и/или коммунальных услуг).

Категории лиц, которым предоставляются меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, порядок и условия предоставления этих мер, способы и источники их финансирования устанавливаются федеральными законами, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, законами субъектов Российской Федерации.

Так, федеральными законами соответствующие меры социальной поддержки установлены для таких категорий граждан, как инвалиды, семьи, имеющие детей-инвалидов, Герои Социалистического Труда, Герои Труда Российской Федерации и полные кавалеры ордена Трудовой Славы, граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, и др. (части 13 - 15 статьи 17

Федерального закона от 24 ноября 1995 года N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации"; части 1 и 2 статьи 3 Федерального закона от 9 января 1997 года N 5-ФЗ "О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы"; пункт 3 части 1 статьи 14 Закона Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС").

Отдельные вопросы, связанные с реализацией мер социальной поддержки граждан по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, по смыслу части 11 статьи 159 и части 1 статьи 160 ЖК РФ, могут регулироваться нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в случае наделения их отдельными государственными полномочиями органами власти субъектов Российской Федерации.

43. По смыслу статьи 159 ЖК РФ, субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг - это имеющая целевое назначение полная или частичная оплата предоставляемых гражданам (нанимателям по договору социального найма и собственникам жилого помещения) жилого помещения и коммунальных услуг из бюджета соответствующего уровня.

Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 7 статьи 159 ЖК РФ).

Право на получение субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг имеют пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда, члены жилищных кооперативов, собственники жилых помещений (часть 2 статьи 159 ЖК РФ).

Следует учитывать, что субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам Российской Федерации, а иностранным гражданам только в случаях, предусмотренных международными договорами Российской Федерации (часть 12 статьи 159 ЖК РФ).

Субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляется указанным гражданам с учетом постоянно проживающих с ними членов их семей. Состав членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма определяется в соответствии со статьей 69 ЖК РФ, членов семьи собственника - в соответствии со статьей 31 ЖК РФ.

Поскольку поднаниматели жилого помещения и временные жильцы не приобретают самостоятельного права пользования жилым помещением, субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг им не предоставляется.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного частью 1 статьи 155 ЖК РФ (часть 4 статьи 159 ЖК РФ).

44. Субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляется гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам части 6 статьи 159 ЖК РФ, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (часть 1 статьи 159 ЖК РФ).

В совокупный доход семьи или одиноко проживающего гражданина включаются в том числе все предусмотренные системой оплаты труда выплаты, учитываемые при расчете среднего заработка, выходное пособие, выплачиваемое при увольнении, пенсии, стипендии, денежные выплаты, предоставляемые гражданам в качестве мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, доходы, полученные от сдачи жилых помещений в поднаем, денежные средства, выделяемые опекуну (попечителю) на содержание подопечного, а также предоставляемые приемной семье на содержание каждого ребенка, и иные выплаты, за исключением случаев, когда федеральным законом установлен иной порядок учета доходов граждан в целях предоставления названных субсидий и компенсаций (статья 5 и статьи 6 - 12 Федерального закона от 5 апреля 2003 года N 44-ФЗ "О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи").

Так, иной порядок учета доходов граждан установлен пунктом 7 статьи 154 Федерального закона от 22 августа 2004 года N 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с

принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", согласно которому до вступления в силу соответствующего федерального закона сумма ежемесячной денежной выплаты, установленной в соответствии с Законом Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", федеральными законами "О ветеранах", "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" и "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне", не учитывается при исчислении размера совокупного дохода семьи (одиноко проживающего гражданина) для оценки ее нуждаемости при определении права на получение субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг.

45. Компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг - это возмещение отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, произведенных ими расходов, связанных с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов (статья 160 ЖК РФ).

Например, ежемесячная компенсация расходов на оплату жилого помещения предоставляется ветеранам, инвалидам войны, ветеранам боевых действий и др. (подпункт 4 пункта 1 статьи 13, подпункт 8 пункта 1 статьи 14, подпункт 5 пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах").

46. Меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам уполномоченным органом на основании заявления и документов, подтверждающих их право на получение этих мер.

Перечень документов, подтверждающих право гражданина и (или) членов его семьи на меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, и основания для отказа в предоставлении этих мер определяются в том числе нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации (статья 160 ЖК РФ).

Основанием для отказа в предоставлении мер социальной поддержки может являться, в частности, представление гражданином неполного комплекта документов для получения этих мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, наличие в представленных гражданином документах противоречивых сведений.

47. Меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, по общему правилу, предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению (часть 5 статьи 159 ЖК РФ).

Вместе с тем само по себе наличие задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг не может служить безусловным основанием для отказа в предоставлении мер социальной поддержки.

В связи с этим суду при разрешении споров, связанных с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, необходимо выяснять причины образования этой задолженности, период ее образования, а также какие меры предприняты гражданином по погашению задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и (или) заключены ли соглашения о порядке погашения этой задолженности. Эти обстоятельства должны быть отражены в судебном решении.

При наличии уважительных причин возникновения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (невыплата заработной платы в срок, тяжелое материальное положение нанимателя (собственника) и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь, нахождение на стационарном лечении нанимателя (собственника) и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.) в предоставлении мер социальной поддержки не может быть отказано.

Председатель Верховного
Суда Российской Федерации
В.М.ЛЕБЕДЕВ

Секретарь Пленума,
судья Верховного Суда
Российской Федерации

В.В.МОМОТОВ
