О рассмотрении судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в целях обеспечения единства практики применения судами законодательства, дал разъяснения по некоторым вопросам 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.

Согласно общим положениям постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 на отношения по предоставлению коммунальных услуг нанимателям жилых помещений по договору социального найма, а также собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, использующим жилые помещения для проживания, распространяется Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-I «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной специальными законами (часть 4 статьи 157 Жилищного кодекса РФ далее ЖК РФ).

Судом проанализированы и разъяснены, процессуальные вопросы, меры социальной поддержки, структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги и порядок внесения платы.

Так, в постановлении Пленума Верховным Судом РФ указано, что:

– плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя включает в себя также плату за пользование жилым помещением. 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).

– плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника включает в себя также взнос на капитальный ремонт;

– 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);

– при разрешении споров, связанных с неправомерным изменением управляющей организацией 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;

– 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;

– при разрешении споров о перерасчете платежей за коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, факт неоказания 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).

– 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) или членов его семьи, наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.) могут быть предоставлены меры социальной поддержки;

– при временное неиспользовании 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.

Источник: Прокуратура Центрального административного округа г. Тюмени