

Верховным судом Российской Федерации разъяснены особенности взыскания задолженности по оплате за техническое обслуживание и коммунальные услуги

Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационное управление» обратилось в суд с иском к собственнику жилого помещения в многоквартирном доме (далее – МКД) о взыскании задолженности по оплате за техническое обслуживание и коммунальные услуги, пени, расходов по оплате государственной пошлины, мотивировав свои требования тем, что в соответствии с заключенными договорами собственник квартиры и машиноместа взял на себя обязательство своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по техническому обслуживанию, возмещать коммунальные платежи. На момент подачи искового заявления за ответчиком числится задолженность по оплате за техническое обслуживание и коммунальные услуги за квартиру, образовавшаяся в течение предыдущего года.

В добровольном порядке погасить образовавшуюся задолженность ответчик отказался.

Решением Пресненского районного суда г. Москвы заявленные требования удовлетворены. Апелляционным **определением** судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда указанное решение суда оставлено без изменения.

Между тем, ответчик обратился с кассационной жалобой в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила основания для отмены в кассационном порядке решения суда и апелляционного **определения**.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке послужили существенные нарушения норм материального права и процессуального права, допущенные судами первой и второй инстанций.

Как установлено судом, 1 февраля 2005 года между собственником МКД и ООО «РЭУ» заключены договор об эксплуатации и техническом обслуживании жилого фонда, помещений общего пользования и инженерного оборудования, а также содержания придомовой территории дома, в том числе квартиры и договор о техническом обслуживании подземного гаража, включая машиноместо.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что ответчику в период образования задолженности истцом оказывались услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию квартиры и машиноместа, однако ответчиком оплата оказанных услуг не производилась, в связи с чем образовалась задолженность.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием, также указав, что в соответствии с

условиями заключенного между сторонами договора стоимость технического обслуживания и коммунальных услуг рассчитывается пропорционально площади квартиры с учетом затрат исполнителя на подачу тепловой энергии, водоснабжение и прием сточных вод, на освещение мест общего пользования и придомовой территории, обязательные услуги санэпиднадзора, озеленение и благоустройство придомовой территории, охрану, утилизацию технологических отходов, а также затрат на содержание службы технической эксплуатации, если законодательством не установлен иной порядок. При этом расчет производится на основании заключенных исполнителем договоров со службами городского хозяйства по государственным тарифам или тарифам, установленным Правительством г. Москвы, с иными организациями - по договорным расценкам.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что выводы судов основаны на неправильном толковании и применении норм материального права к отношениям, по поводу которых возник спор, а также сделаны с существенным нарушением норм процессуального права.

Согласно [части 2 статьи 154](#) Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) плату за коммунальные услуги.

В соответствии с [частями 2, 3 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу [части 7 статьи 156](#) Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт 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, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48](#) настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается согласно [части 4 статьи 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации, городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Таким образом, по смыслу приведенных нормативных положений Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации, размер платы за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме определяется с учетом предложений выбранной в установленном законом порядке управляющей организации на срок не менее чем один год, на общем собрании собственников помещений в таком доме, если в этом доме не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив. Если такое решение собственниками принято не было, то размер платы устанавливается органом местного самоуправления, а в городах федерального значения - органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.

В силу [части 2 статьи 56](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

По данному делу юридически значимым и подлежащим установлению с учетом заявленных исковых требований и подлежащих применению норм материального права являлось выяснение следующих вопросов: какой способ управления многоквартирным домом, в котором находится квартира ответчика, избран собственниками помещений в этом доме и не изменялся ли он впоследствии ([статья 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации); выбрано ли собственниками помещений данного дома ООО "РЭУ "Русский Монолит" в качестве управляющей организации; если в этом доме не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, проводилось ли в спорный период времени общее собрание собственников помещений, на котором был установлен размер платы за содержание и ремонт жилых помещений; какие тарифы применялись истцом при расчете платы за содержание и ремонт жилых помещений, кем они утверждены, основания их применения и правильность расчетов.

От выяснения данных обстоятельств зависело правильное разрешение судом спора по требованиям ООО «РЭУ» к собственнику жилого помещения в МКД о взыскании задолженности по оплате за техническое обслуживание и коммунальные услуги в рассматриваемый период.

Однако суд эти обстоятельства при разрешении дела в нарушение требований Гражданского процессуального [кодекса](#) Российской Федерации не устанавливал, не определял их в качестве юридически значимых для

правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания по делу и не получили правовой оценки суда.

Поэтому взыскание судом с ответчика задолженности по оплате за техническое обслуживание и коммунальные платежи относительно его квартиры, а также относительно машиноместа без установления указанных выше юридически значимых обстоятельств является неправомерным.

В связи с изложенным решение суда первой инстанции и [определение](#) суда второй инстанции, оставившее его без изменения, были отменены, дело направлено на новое рассмотрение.