

Пленум Верховного суда Российской Федерации принял постановление 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» (далее - Пленум № 22).

В постановлении Пленума № 22 указано, что 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 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон № 2300-1) в части, не урегулированной специальными законами.

В постановлении Пленума № 22 Верховный Суд РФ пояснил, что 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.

Верховным Судом РФ проанализированы, в частности, процессуальные вопросы, структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок внесения платы и меры социальной поддержки.

Так, в постановлении Пленума № 22 указывается, в том числе, следующее:

- споры, связанные с оплатой гражданами жилого помещения и коммунальных услуг, рассматриваются мировыми судьями, а также иными судами общей юрисдикции в порядке гражданского судопроизводства (требования о взыскании суммы задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, не превышающей 500 тыс. руб., подлежат рассмотрению в порядке приказного производства);

- 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 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 ст. 55 Гражданского процессуального кодекса РФ (например, показаниями свидетелей, аудио- и видеозаписями, заключением эксперта);

- 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;

- 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.) в предоставлении мер социальной поддержки не может быть отказано.

В постановлении Пленума № 22 указано, что в случае предоставления потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, потребитель вправе потребовать от лица, виновного в неоказании 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 № 2300-1.

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.