

КАК РАЗДЕЛИТЬ ЛИЦЕВОЙ СЧЕТ ПО ОПЛАТЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ МЕЖДУ НЕСКОЛЬКИМИ ПРОЖИВАЮЩИМИ?

Если лицевой счет по оплате коммунальных услуг принадлежит нескольким жильцам, существует риск возникновения конфликтов. Чтобы спорных ситуаций не возникало, можно определить порядок оплаты коммунальных услуг, то есть разделить лицевой счет.

Рассмотрим наиболее типичные практические ситуации.

Раздел лицевого счета, если жилое помещение находится в долевой собственности

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по ее содержанию и сохранению. В связи с этим вы вправе требовать раздела лицевого счета на оплату коммунальных услуг. Для этого следует обратиться в АО «ИРЦ» (управляющую компанию, ТСЖ, ресурсоснабжающую организацию) с соответствующим заявлением. К нему приложите копию свидетельства на долю в праве собственности на жилое помещение и копию вашего паспорта (ст. 249 ГК РФ; ч. 5, 6.1, 7, 7.1 ст. 155 ЖК РФ; п. 2 Постановления Правительства Москвы от 01.03.2005 N 111-ПП; п. 27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22).

При отказе в оформлении отдельного платежного документа вы вправе обратиться в суд с иском к АО «ИРЦ» (управляющей компании, ТСЖ, ресурсоснабжающей организации) об определении порядка и размера участия в оплате жилого помещения и коммунальных услуг, о разделе лицевого счета за коммунальные услуги и выдаче отдельного платежного документа (вопрос N 27 Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2006 года, утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 07.03.2007). В качестве третьих лиц к участию в деле необходимо привлечь остальных участников долевой собственности (ст. 43 ГПК РФ).

Вступившее в законную силу решение суда о порядке и размере участия в расходах по оплате жилого помещения и коммунальных услуг будет являться основанием для выставления отдельного платежного документа. Повторно представлять заявление о разделе лицевого счета не требуется.

Раздел лицевого счета на основании соглашения с членами семьи собственника

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользоваться этим жилым помещением наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между ним и членами его семьи (ч. 2 ст. 31 ЖК РФ).

***Примечание.** В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ).*

Таким соглашением, в частности, может быть определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

В связи с тем что специальных требований к форме, условиям и порядку заключения такого соглашения не установлено, к нему применяются правила гражданского законодательства о гражданско-правовых сделках. Так, в частности, такое соглашение может быть заключено в простой письменной форме, нотариальное удостоверение соглашения не требуется (п. 1 ст. 160, пп. 2 п. 1 ст. 161 ГК РФ; п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

Один экземпляр соглашения необходимо представить в ЕИРЦ (управляющую компанию,

ТСЖ, ресурсоснабжающую организацию). Также по одному экземпляру должно остаться у каждой из сторон соглашения. Соглашение целесообразно представлять вместе с заявлением о разделе лицевого счета, содержащим ссылку на предусмотренные соглашением условия такого раздела.

Если стороны не достигли соглашения о порядке оплаты коммунальных услуг или если ЕИРЦ (управляющая компания, ТСЖ, ресурсоснабжающая организация) отказал в разделе лицевого счета, для решения вопроса необходимо обращаться в суд. При рассмотрении данной категории споров суд определяет порядок и размер участия члена семьи собственника (в том числе бывшего) в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения. Вступившее в законную силу решение суда будет являться основанием для раздела лицевого счета. Повторно представлять заявление о разделе лицевого счета не требуется.

Раздел лицевого счета, если жилое помещение находится в пользовании жильцов по договору социального найма

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя несут солидарно с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ).

Солидарная ответственность не предполагает распределения расходов по оплате коммунальных платежей на основании соглашения, однако при недостижении согласия о порядке оплаты жилого помещения и коммунальных услуг между гражданами, проживающими в жилом помещении по договорам социального найма, доля платежей каждого гражданина за жилое помещение и отопление определяется в судебном порядке (ч. 4 ст. 73 Закона г. Москвы от 27.01.2010 N 2).

Бывший член семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающий проживать в этом жилом помещении, несет самостоятельную ответственность по обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ). Он вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключения с ним отдельного соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения. Предложение о заключении такого соглашения может также исходить и от нанимателя.

Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением согласия между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном порядке. Суд вправе определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения с учетом количества лиц, имеющих право пользования данным помещением, с возложением на наймодателя (управляющую организацию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Если между лицами, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, имеется соглашение об определении порядка пользования этим жилым помещением (например, бывший член семьи нанимателя пользуется отдельной комнатой в квартире), то названные расходы могут быть определены судом с учетом данного обстоятельства (п. 30 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14; п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22).
