**Может и собственник не платить**

**за содержание общего имущества, если не получает квитанции?**

Согласно жилищному законодательству, потребители жилищно-коммунальных услуг обязаны вносить за них плату на основании выставленных исполнителем платёжных документов. ВС РФ поставил точку в вопросе, может ли собственник не платить за содержание общего имущества, если не получает квитанции, а УО – начислять на долг пени.

**Собственник имеет право обратиться в УО для получения платёжных документов**

Одна из управляющих организаций (далее - УО) Хабаровска [обратилась с иском](http://kad.arbitr.ru/Kad/Card?number=%D0%9073-9598%2F2018) к муниципалитету в суд. УО требовала взыскать с одного из департаментов городской администрации свыше 510 тыс.руб. долга за жилищные услуги и 75,6 тыс. руб. пени, поскольку администрация является собственником нежилого помещения в многоквартирном доме и не оплачивает ЖУ.

Муниципалитет возражал против претензий управляющей организации. Представители администрации города указали, что в договоре, заключённом с УО, значится, что оплата ЖКУ производится на основании счетов-фактур, которые подтверждают факт оказания услуг. Но счета муниципалитет не получал.

Управляющая организация в суде настаивала на том, что не выставление счетов не освобождает собственников помещений в доме от обязанности нести расходы на содержание общего имущества. Жители МКД имеют возможность самостоятельно получить платёжные документы в УО.

Также истец указал на то, что администрации была направлена досудебная претензия, к которой УО приложила квитанции и подробную информацию о расчётах за период неоплаты услуг муниципалитетом.

**Собственник помещения в МКД обязан нести расходы по содержанию общего имущества**

[Суд первой инстанции](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ecd5931a-4c87-4d5e-b635-a52905700620/be6f328c-c063-4a1d-96de-ea4052726c4e/A73-9598-2018_20180816_Reshenie.pdf) внимательно рассмотрел условия договора, заключённого между истцом и ответчиком, а также требования ЖК РФ к содержанию общего имущества в доме.

1. Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению ([ст. 249 ГК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239), [ч.ч. 1, 2 ст. 39, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645)).
2. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения ([ч. 1 ст. 158 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645)).

Поскольку муниципалитет является собственником нежилого помещения в МКД, то он обязан вносить плату за жилищные услуги, которые оказывает организация по договору управления с собственниками в указанном доме. Расчёт долга в 510 тыс. рублей, который был сделан управляющей организацией, суд проверил и признал правильным, обязав администрацию оплатить задолженность.

При этом судья подробно рассмотрел вопрос правомерности начисления на долг пени в отсутствие платёжных документов, направленных собственнику. Согласно договору управления, УО была обязана выставлять счета на оплату своих услуг в адрес всех собственников, но не делала этого.

Поскольку должник не обязан платить процент за время просрочки выполнения своих обязанностей кредитора, то УО имела право взыскивать пени только через 10 дней с момента направления в адрес муниципалитета досудебной претензии и расчётов платы за жилищные услуги в спорном периоде ([ч. 3 ст. 406 ГК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239)). Сумма пени, которую муниципалитет должен был заплатить в адрес УО, составила 3,8 тыс.руб. вместо 75 тыс.руб.

**Собственник имеет возможность самостоятельно рассчитать плату за жилищные услуги**

Муниципалитет обратился в суд [с апелляционной жалобой](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ecd5931a-4c87-4d5e-b635-a52905700620/9931dba0-4884-4819-8f2f-f954dd7eff10/A73-9598-2018_20181010_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf). Представители администрации обращали внимание суда на то, что их, как собственников помещения, не ознакомили с протоколом ОСС, на котором был установлен размер платы за содержание имущества. При этом счета на оплату услуг УО в адрес муниципалитета не направляла.

Суд отклонил довод собственника помещения о том, что в отсутствие счетов администрация не могла внести плату за услуги УО. Обязанность оплаты возникает из требований ЖК РФ и условий договора управления. Последним днём для внесения платы собственником за ЖКУ является 10 число месяца включительно ([ст.ст. 190 – 192 ГК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239" \t "_blank)).

Не выставление платёжных документов не освобождает собственника помещения в МКД от обязанности нести расходы по содержанию принадлежащего ему имущества и от ответственности за неисполнение данной обязанности. Плата за указанные услуги УО является фиксированной: определяется исходя из площади помещения и установленного размера платы за содержание 1 кв.м. помещения.

Поскольку муниципалитет знал о сроках внесения платежей, установленных договором управления, об утверждённом размере платы за содержание 1 кв.м. площади помещения, он должен был самостоятельно рассчитать сумму платежа и вносить его ежемесячно. Также у собственника была возможность обратиться непосредственно в УО для получения платёжных документов (определение ВС РФ от 13.07.2017 по [делу № 34-3853/2016](http://kad.arbitr.ru/Kad/Card?number=%D0%9034-3853%2F2016)).

При этом ЖК РФ не требует, чтобы протоколы ОСС были направлены инициатором собрания в адрес каждого собственника в доме. А ответчик не был ограничен в праве ознакомиться с соответствующими документами, обратившись в управляющую компанию самостоятельно.

Решение суда первой инстанции было оставлено в силе, а жалоба городской администрации отклонена.

**Отсутствие квитанций не освобождает собственника от обязанности платить за содержание ОИ МКД**

Муниципалитет попытался оспорить данные выводы, подав кассационную жалобу [в окружной арбитражный суд](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ecd5931a-4c87-4d5e-b635-a52905700620/a3c2c1f5-c49d-4897-a733-194ecf4cb6e3/A73-9598-2018_20181212_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf), а затем – [в Верховный суд РФ](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ecd5931a-4c87-4d5e-b635-a52905700620/e21b1d1a-2def-43f1-940e-66da56b52c9a/A73-9598-2018_20190410_Opredelenie.pdf). Однако и арбитражный суд, и ВС РФ подтвердили правильность выводов самого первого суда.

ВС РФ [в определении](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ecd5931a-4c87-4d5e-b635-a52905700620/e21b1d1a-2def-43f1-940e-66da56b52c9a/A73-9598-2018_20190410_Opredelenie.pdf) по делу отметил:

1. Муниципалитет, как собственник помещения в доме, обязан нести расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме ([ст.ст. 125, 210, 249, 290 ГК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239" \t "_blank), [ст.ст. 36, 39, 154, 155, 158 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645)).
2. Расчёт задолженности, произведённый УО на основании утверждённого протоколом ОСС размера платы пропорционально доле собственника в общем имуществе жилого дома, выполнен правильно, и суды правомерно взыскали её с муниципалитета.
3. Обязанность собственника по внесению платежей, сроки их внесения прямо установлены законом. Отсутствие платёжных документов не освобождает его от обязанности нести расходы по содержанию принадлежащего ему имущества и от ответственности за неисполнение данной обязанности.
4. Внесение собственником помещения платы за содержание общего имущества предусмотрена законом, в связи с чем он, действуя добросовестно, может самостоятельно рассчитать и осуществить соответствующие платежи или обратиться к истцу за соответствующими платёжными документами.

Поэтому ВС РФ отклонил кассационную жалобу городской администрации Хабаровска и оставил в силе решение суда первой инстанции о взыскании с муниципалитета всей суммы задолженности за услуги УО за спорный период.