

Утвержден
Постановлением Президиума
Верховного Суда
Российской Федерации
от 7 марта 2007 года

ОБЗОР
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЧЕТВЕРТЫЙ КВАРТАЛ 2006 ГОДА

(Извлечение)

ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ

Вопросы применения жилищного законодательства

Вопрос 26: В каком порядке должны вносить плату за коммунальные услуги собственники жилых помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами товарищества собственников жилья или жилищного кооператива? Могут ли они самостоятельно заключать договоры, содержащие условия предоставления коммунальных услуг, с соответствующими ресурсоснабжающими организациями?

Ответ: Частью 6 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Следовательно, Жилищный кодекс Российской Федерации прямо регулирует порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственниками жилых помещений, не являющимися членами товарищества собственников жилья.

Заключение собственником жилого помещения договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг, непосредственно с ресурсоснабжающими организациями допускается только в случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме осуществляют непосредственное управление таким домом (п. 8 ст. 155 ЖК РФ).

Из изложенных выше норм следует, что собственник жилого помещения, который не является членом товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, созданных в многоквартирном доме, не вправе заключать договоры, содержащие условия предоставления коммунальных услуг, непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, а должен вносить плату за коммунальные услуги в соответствии с договором, заключенным между ним и товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, устанавливающими порядок внесения обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой коммунальных услуг.
