

О применении (неприменении) моратория на начисление неустоек собственникам (пользователям) нежилых помещений в МКД

Верховным Судом РФ в [Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции \(COVID-19\) № 3](#) (далее – Обзор судебной практики), утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 17.02.2021, даны разъяснения по ряду актуальных вопросов, возникающих в судебной практике в связи с применением законодательных изменений и мер, направленных на противодействие распространению на территории РФ новой коронавирусной инфекции.

По вопросу распространения (нераспространения) моратория, установленного [постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 424](#) «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – постановление № 424), на начисление неустоек собственникам и пользователям нежилых помещений в многоквартирном доме в Обзоре судебной практики содержатся следующие разъяснения.

Ст. 18 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» предусматривает, что до 01.01.2021 Правительство РФ вправе вводить особенности начисления и уплаты пени в случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт, установленных жилищным законодательством РФ, а также взыскания неустойки (штрафа, пени).

Во исполнение указанной нормы Правительством РФ принято постановление № 424, которым предусмотрен мораторий на начисление исполнителями коммунальных услуг, поставщиками коммунальных ресурсов и лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, неустоек за несвоевременное или неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ресурсы).

В силу п. 2 постановления № 424 положения договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальной услуги по обращению с ТКО, заключенных в соответствии с п. п. 19, 21, 148(1) и 148(2) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, до 01.01.2021 применяются в части, не противоречащей постановлению № 424.

Согласно п. 3 постановления № 424 положения договоров, заключенных в соответствии с законодательством РФ о газоснабжении, электроэнергетике, теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении, устанавливающие право поставщиков коммунальных ресурсов на взыскание неустойки (штрафа, пени) за несвоевременное и (или) не полностью исполненное лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, обязательство по оплате коммунальных ресурсов, не применяются до 01.01.2021.

П. 4 постановления № 424 также предусматривает, что положения договоров управления многоквартирными домами, устанавливающие право лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, на взыскание неустойки (штрафа, пени) за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилое помещение, не применяются до 01.01.2021.

Кроме того, п. 5 постановления № 424 приостановлено до 01.01.2021 взыскание неустойки (штрафа, пени) в случае несвоевременного и (или) внесения не в полном размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт.

Использованное в постановлении № 424 понятие платы за жилое помещение и коммунальные услуги установлено ЖК РФ. При этом в соответствии с положениями ЖК РФ (ст. 153, 154 ЖК РФ) названное понятие применяется равным образом к собственникам и пользователям как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирных домах.

Таким образом, из толкования постановления № 424 во взаимосвязи с приведенными нормами ЖК РФ следует, что установленный постановлением № 424 мораторий на начисление неустоек распространяется и на собственников и пользователей нежилых помещений в многоквартирном доме.