



Утвержден
Президиумом Верховного Суда
Российской Федерации
26 июня 2015 года

ОБЗОР

СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 2(2015)

ВОПРОС 5. На ком - арендодателе или арендаторе нежилого помещения - лежит обязанность по оплате коммунальных услуг в отсутствие надлежаще оформленного договора с оказывающим их лицом (исполнителем коммунальных услуг, ресурсоснабжающей организацией)?

ОТВЕТ. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором ([ст. 210](#) ГК РФ).

В силу [абзаца второго п. 3 ст. 308](#) ГК РФ обязательство может создавать права для третьих лиц в отношении одной или обеих его сторон только в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. [ГК РФ](#) и иные законы не содержат норм о возникновении на основании договора аренды нежилого помещения обязанности у арендатора по внесению платы за коммунальные услуги перед оказывающим их третьим лицом (исполнителем коммунальных услуг, ресурсоснабжающей организацией).

Обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества ([п. 2 ст. 616](#) ГК РФ) установлена в отношениях с арендодателем, а не исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, которые не являются стороной договора аренды.

Исполнитель коммунальных услуг (ресурсоснабжающая организация) в отсутствие заключенного с ним договора не имеет возможности осуществлять контроль за тем, какое лицо фактически пользуется нежилым помещением, в том числе на основании договора аренды.

Поэтому в отсутствие договора между арендатором нежилого помещения и исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией), заключенного в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения.