

Раздел лицевого счёта и мировое соглашение о единоличной оплате ЖКУ: правовые возможности, пределы и формулировки

1. Краткая постановка вопроса

Совладельцы квартиры (долевая или совместная собственность) состоят в споре: истец требует «раздела лицевого счёта», ответчик-совладелец готов взять на себя оплату жилищно-коммунальных услуг в полном объёме и оформить это мировым соглашением. Ключевая трудность: управляющая организация (далее — УК) продолжает выставлять единый платёжный документ и предъявлять требования обоим совладельцам. Требуется установить, можно ли мировым соглашением, утверждаемым судом, обязать УК и ресурсоснабжающие организации (далее — РСО) формировать квитанции на имя ответчика и требовать оплату исключительно с него, а также как сформулировать соответствующие условия. Ниже разобраны все существенные версии: (А) УК и РСО в деле не участвуют; (Б) УК привлечена и становится участником мирового соглашения; (В) отдельное внесудебное соглашение с УК; (Г) прямые договоры с РСО; (Д) раздел лицевого счёта по видам услуг; (Е) внутренняя солидарность и регресс.

2. Правовая природа требования о «разделе лицевого счёта»

2.1. Термина в законе нет

Ни Жилищный кодекс РФ, ни Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, далее — Правила № 354) не оперируют понятием «раздел лицевого счёта». Речь идёт о судебной конструкции, прикрывающей два разных требования:

- **об определении порядка и размера участия совладельцев в расходах** на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (материально-правовая сторона);

- **об обязанности исполнителя коммунальных услуг (УК, ТСЖ, РСО) формировать отдельные платёжные документы** и (или) заключить отдельное соглашение с каждым совладельцем (исполнительная сторона).

2.2. Материально-правовая основа

- **Ст. 210 ГК РФ, ч. 3 ст. 30 ЖК РФ, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ:** собственник несёт бремя содержания своего помещения и участвует в расходах на общее имущество.
- **Ст. 249 ГК РФ:** участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.
- **Ч. 1, 2, 7 ст. 155 ЖК РФ:** плата вносится ежемесячно, на основании платёжных документов, управляющей организации.

2.3. Разъяснение Верховного Суда РФ

Пункт 27 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения...» (далее — Пленум № 22): **сособственники жилого помещения в многоквартирном доме несут обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг соразмерно их доле в праве общей долевой собственности (ст. 249 ГК РФ); по смыслу ст. 155 ЖК РФ и ст. 249 ГК РФ каждый из таких сособственников вправе требовать заключения с ним отдельного соглашения, на основании которого вносится плата, и выдачи отдельного платёжного документа.**

Это принципиально важно для оценки запроса: закон и практика дают инструмент **разъединения** платежей по долям, но **не дают** инструмента принудительной концентрации всех начислений на одном совладельце в отношениях с УК/РСО.

2.4. Что фактически присуждает суд

По искам данной категории суды, как правило, резолютивно указывают: определить порядок и размер участия совладельцев в расходах в долях (например, «истцу — 1/2, ответчику — 1/2»), обязать УК (ТСЖ, РСО) выдавать отдельные платёжные документы соразмерно долям и заключить отдельные соглашения. Требование «обязать УК выставять счёт только одному совладельцу» самостоятельным предметом иска в практике почти не встречается и удовлетворяется крайне редко — именно по причинам, разобранным в разделе 4.

3. Пределы мирового соглашения: общий принцип

3.1. Нормативная база

- **Ч. 1 ст. 153.8 ГПК РФ** (в редакции Федерального закона от 26.07.2019 № 197-ФЗ, с последующими изменениями, в т.ч. Федерального закона от 24.06.2025 № 174-ФЗ): мировое соглашение может быть заключено сторонами на любой стадии гражданского процесса и при исполнении судебного акта; **третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований, вправе выступать участниками мирового соглашения в случаях, если они приобретают права либо на них возлагаются обязанности по условиям данного соглашения.**
- **Ч. 2 ст. 153.8 ГПК РФ:** мировое соглашение **не может нарушать права и законные интересы других лиц и противоречить закону.**
- **Ст. 39 ГПК РФ:** суд не утверждает мировое соглашение, если это противоречит закону или нарушает права и законные интересы других лиц.
- **Ст. 153.9 ГПК РФ:** письменная форма, подписание сторонами, обязательное указание условий, размера и сроков исполнения обязательств.
- **Ст. 153.10 ГПК РФ:** суд проверяет соглашение на соответствие закону и отсутствие нарушений прав третьих лиц, разъясняет последствия.
- **Ст. 153.11 ГПК РФ:** принудительное исполнение мирового соглашения — на основании определения суда выдаётся исполнительный лист.
- **Ст. 173, 220, 221 ГПК РФ:** утверждение соглашения влечёт прекращение производства; повторное обращение в суд с тождественным требованием недопустимо.
- **П. 3 ст. 308 ГК РФ:** обязательство **не создаёт обязанностей для лиц, не участвующих в нём в качестве сторон (для третьих лиц).**

3.2. Вывод общего характера

Мировое соглашение, заключённое только между совладельцами, действует **inter partes** — между истцом и ответчиком. Оно не способно: - создать для УК или РСО обязанность выставлять квитанции определённому лицу; - лишить УК или РСО права требовать плату с истца в пределах его доли; - изменить субъектный состав обязательства по внесению платы.

Это не порок соглашения — это его правовая природа (п. 3 ст. 308 ГК РФ, ч. 2 ст. 153.8 ГПК РФ).

4. Аспект первый: можно ли мировым соглашением обязать УК и РСО выставлять квитанции и требовать оплату только с ответчика

4.1. Версия А. УК и РСО в деле не участвуют и согласия не давали

Позиция 1 (доминирующая, поддерживается судебной практикой и вытекает из прямого текста закона). Обязать УК и РСО невозможно.

Обоснование: - п. 3 ст. 308 ГК РФ — обязательство не создаёт обязанностей для третьих лиц; - ч. 2 ст. 153.8, ст. 39 ГПК РФ — суд не утвердит соглашение, возлагающее обязанности на лиц, не участвующих в деле (это нарушение их прав и законных интересов); - ст. 13 ГПК РФ — общеобязательность судебных постановлений не означает, что судебный акт создаёт обязанности для лиц, не привлечённых к участию в деле (это самостоятельное основание для отмены судебного акта — ч. 4 ст. 330 ГПК РФ); - ст. 249 ГК РФ и п. 27 Пленума № 22 — право требования УК к каждому совладельцу сохраняется в пределах его доли.

Применимость: **основной сценарий**, если УК привлечена лишь формально либо не привлечена вовсе и своей воли не выражала.

Позиция 2 (встречается в практике как «согласительная»). Формально обязанность на УК не возлагается, но в текст соглашения включаются условия, адресованные **ответчику**, — совершить действия, влекущие desired результат: подать в УК заявление о переоформлении лицевого счёта, заключить с УК отдельное соглашение, предоставить истцу подтверждающие документы. Тогда УК не связана соглашением, но связан ответчик, а истец получает исполнительный лист на понуждение ответчика к действиям (ст. 153.11 ГПК РФ).

Применимость: **рабочий компромисс**, когда УК участвовать в деле не желает, а ответчик готов действовать.

Практический вывод по версии А: «обязать УК требовать именно с ответчика» в этой конфигурации юридически невозможно. Максимум достижимого — обязательство ответчика перед истцом оплачивать всё самостоятельно и возмещать истцу всё, что с него взыщут (раздел 6).

4.2. Версия Б. УК привлечена к участию в деле и становится участником мирового соглашения

Правовая возможность прямо предусмотрена ч. 1 ст. 153.8 ГПК РФ: третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований, вправе выступать участником мирового соглашения, если по его условиям на него возлагаются обязанности (или оно приобретает права). Это единственный процессуальный путь легально «обязать УК».

Как реализовать:

1. При подаче/уточнении иска сформулировать требование об **обязании УК** выдавать платёжные документы в определённом порядке и заключить соответствующее соглашение. В практике по такой категории дел встречаются два подхода к процессуальному положению УК: - **УК — третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований** (ст. 43 ГПК РФ), поскольку спор о праве между совладельцами, а УК лишь исполняет начисления. При таком подходе УК приобретает процессуальный статус участника мирового соглашения по ч. 1 ст. 153.8 ГПК РФ только при условии, что по соглашению на неё возлагаются обязанности; - **УК — соответчик** (ст. 40 ГПК РФ) по требованию об обязании совершить действия. Такой подход встречается, когда истец просит обязать УК выдавать отдельные платёжные документы и заключить отдельное соглашение.

Выбор подхода зависит от того, сформулировано ли в иске самостоятельное требование к УК. Если требование к УК заявлено — правильнее привлечь её соответчиком; если нет — третьим лицом.

1. Получить **письменное согласие УК** на условия соглашения (заявление, письмо, проект трёхстороннего соглашения с подписью и печатью).
2. Включить УК в число лиц, подписывающих мировое соглашение, наряду с истцом и ответчиком.
3. Суд утверждает такое соглашение при отсутствии нарушений закона и прав иных лиц (ч. 2 ст. 153.8, ст. 153.10 ГПК РФ).

Ограничения этой версии:

- УК вправе отказаться подписывать соглашение — понудить её нельзя (ст. 421 ГК РФ, свобода договора; ст. 445 ГК РФ о понуждении к заключению договора здесь неприменима, так как речь не о публичном договоре в смысле ст. 426 ГК РФ);

- если УК согласится принимать плату только от ответчика, она принимает на себя **кредитный риск** в отношении доли истца; на практике УК соглашаются на это редко без обеспечения (поручительство, залог, аванс);
- смена УК (расторжение договора управления по ст. 162 ЖК РФ, выбор новой УК решением общего собрания по п. 4.2 ч. 2 ст. 44, ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ) прекращает действие такого соглашения в отношении нового лица;
- при прямых договорах с РСО (ст. 157.2 ЖК РФ) УК вообще не является получателем платы за коммунальные услуги (ч. 6.2 ст. 155 ЖК РФ) — соглашение с ней не покрывает коммунальные услуги.

Практический вывод по версии Б: единственный путь, при котором УК окажется юридически обязанной выставлять документы на ответчика и не требовать с истца. Требуется согласия УК и её надлежащего процессуального оформления. Для РСО аналогичную схему реализовать почти невозможно из-за множественности ресурсоснабжающих организаций (ХВС, ГВС, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, региональный оператор ТКО).

4.3. Версия В. Отдельное внесудебное соглашение с УК

Инструментарий:

- **Ст. 421 ГК РФ** — свобода договора: УК и совладельцы вправе заключить соглашение о порядке выставления платёжных документов и приёма платежей.
- **Ст. 313 ГК РФ** — исполнение обязательства третьим лицом: кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом (п. 1); при этом возложение исполнения на третье лицо не переводит долг (п. 4 ст. 313 ГК РФ).
- **Ст. 415 ГК РФ** — прощение долга (применительно к уже существующей задолженности истца).
- **Ст. 391 ГК РФ** — перевод долга: требует **согласия кредитора**; возможен только с УК/РСО.

Конкурирующие позиции:

- **Позиция 1.** Соглашение, по которому УК обязуется не предъявлять требования к истцу и принимать плату только от ответчика, правомерно как договор с кредитором (ст. 421, 313, 415 ГК РФ). Условие о неприменении мер принудительного взыскания к истцу в отношении будущих периодов не противоречит закону, поскольку кредитор распоряжается своим правом.
- **Позиция 2.** Обязанность собственника нести расходы установлена законом (ст. 210, 249 ГК РФ, ст. 30, 158 ЖК РФ) и не может быть прекращена

соглашением, не предусматривающим перевода долга с согласия кредитора в надлежащей форме (ст. 391 ГК РФ). Полное «освобождение» истца на будущее время без перевода долга юридически невозможно; можно говорить лишь об обязательстве УК не предъявлять требования, но не об отсутствии обязанности.

Применимость: позиция 1 — при наличии реального согласия УК и оформлении обеспечительных механизмов; позиция 2 — базовый сценарий для оценки рисков истца.

Практический вывод по версии В: соглашение с УК вне суда — более гибкий инструмент, чем мировое соглашение, но менее прочный: оно не защищено от смены УК и не даёт процессуальных гарантий ст. 153.11 ГПК РФ.

4.4. Версия Г. Прямые договоры с РСО

Нормативная основа:

- **П. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ** — к компетенции общего собрания собственников относится принятие решения о заключении собственниками помещений, действующими от своего имени, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договоров на оказание услуг по обращению с ТКО с соответствующими РСО.
- **Ст. 157.2 ЖК РФ** (введена Федеральным законом от 03.04.2018 № 59-ФЗ, действует в редакциях, в том числе приведённых в Федеральных законах от 08.08.2024 № 238-ФЗ, от 20.02.2026 № 31-ФЗ, от 09.04.2026 № 77-ФЗ): при управлении МКД управляющей организацией, ТСЖ либо ЖК коммунальные услуги предоставляются РСО в соответствии с договором, заключённым **с каждым собственником помещения, действующим от своего имени**: 1) при принятии решения, предусмотренного п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ; 2) при прекращении договора между лицом, осуществляющим управление МКД, и РСО (односторонний отказ РСО, расторжение и т.п.); 3) в иных случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ.
- **Ч. 6.2 ст. 155 ЖК РФ** — при прямых договорах УК не получает плату за коммунальные услуги и не рассчитывается с РСО за них.

Ключевой момент: при прямых договорах РСО выставляет платёжные документы **каждому собственнику отдельно, но соразмерно его доле** (или по показаниям ИПУ в его помещении) — п. 27 Пленума № 22, ст. 249 ГК РФ. Прямые договоры **не решают** задачу концентрации всех начислений на ответчике: они лишь заменяют исполнителя с УК на РСО и разъединяют лицевые счета.

Практический вывод по версии Г: переход на прямые договоры полезен истцу (снимает консолидированные требования УК по коммунальным услугам), но не даёт ответчику возможности получать квитанции за истца. Кроме того, решение принимается общим собранием собственников (п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) и не может быть заменено мировым соглашением двух совладельцев.

4.5. Сводная таблица по разделу 4

Версия	Можно ли обязать УК/РСО	Условия	Устойчивость
А. Без участия УК/РСО	Нет	—	—
Б. Мировое соглашение с участием УК	Да (в отношении УК)	Согласие УК, надлежащее процессуальное положение (третье лицо по ч. 1 ст. 153.8 ГПК РФ либо соответчик)	Высокая (исполнительный лист, ст. 153.11 ГПК РФ)
В. Отдельное соглашение с УК	Да (в отношении УК)	Согласие УК, ст. 421, 313, 415, 391 ГК РФ	Средняя (смена УК, ст. 162 ЖК РФ)
Г. Прямые договоры с РСО	Не в пользу концентрации	Решение ОСС (п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), ст. 157.2 ЖК РФ	Средняя; не решает задачу

5. Аспект второй: раздел лицевого счёта — по каким услугам он допустим и на каких условиях

5.1. Дифференциация услуг

Вид платежа	Основание начисления	Как делится
Плата за содержание жилого помещения	Площадь помещения (ст. 156, 158 ЖК РФ)	Пропорционально долям в праве (ст. 249 ГК РФ)

Вид платежа	Основание начисления	Как делится
Взносы на капитальный ремонт	Площадь помещения (ч. 1, 1.1 ст. 158, ст. 170–171 ЖК РФ)	Пропорционально долям; при переходе права переходит и обязательство предыдущего собственника (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ)
Отопление	Площадь помещения (Правила № 354, п. 42(1))	Пропорционально долям
ТКО	Норматив на человека либо площадь (Правила № 354)	По числу зарегистрированных/проживающих, если норматив на человека; по площади — по долям
ХВС, ГВС, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение (при наличии ИПУ)	Показания ИПУ в помещении	Раздельно по каждому ИПУ, если приборы отдельные; при одном ИПУ — по соглашению либо по числу проживающих
Те же услуги при отсутствии ИПУ	Норматив на человека	По числу зарегистрированных/фактически проживающих (п. 56(2) Правил № 354)

Вывод: раздел лицевого счёта принципиально возможен, но **по видам услуг результат различается**. Универсальной формулы «всё на одного» закон не предусматривает.

5.2. Условия допустимости раздела

- Доли в праве определены (ст. 245 ГК РФ) либо определены судом (ст. 254 ГК РФ, ст. 38 СК РФ — для совместной собственности супругов).
- Отсутствует спор о праве собственности на помещение.
- Собственники не находятся в состоянии совместной собственности без определённых долей (иначе — сначала определение долей).
- Согласие исполнителя услуг либо судебное решение (п. 27 Пленума № 22, ст. 249 ГК РФ, ст. 155 ЖК РФ).
- Не нарушаются права иных лиц (ч. 2 ст. 153.8 ГПК РФ).

5.3. Кто надлежащий ответчик — две позиции

- **Позиция 1 (преобладающая).** Надлежащий ответчик — **другой совладелец**; УК привлекается третьим лицом, не заявляющим

самостоятельных требований (ст. 43 ГПК РФ), поскольку спор о праве между совладельцами отсутствует, а УК лишь исполняет начисления.

- **Позиция 2.** Если в иске заявлено требование об **обязании УК** выдавать отдельные платёжные документы и заключить отдельные соглашения, УК должна быть привлечена **соответчиком** (ст. 40 ГПК РФ), иначе решение не будет исполнимым в отношении неё.

Применимость: позиция 1 — если требование сводится к определению порядка оплаты между совладельцами; позиция 2 — если цель истца — получить исполнимый в отношении УК судебный акт.

5.4. Совместная собственность супругов

Если квартира приобретена в браке, доли не определены (ст. 34 СК РФ, ст. 256 ГК РФ), раздел лицевого счёта до определения долей невозможен: необходимо сначала определить доли (соглашение — ст. 38 СК РФ, либо суд). При этом кредитор (УК) в отношении общего обязательства вправе обратиться к любому из супругов, а взыскание может быть обращено на общее имущество (п. 2 ст. 45 СК РФ). Для членов семьи собственника действует солидарная ответственность (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ).

5.5. Практический вывод по разделу 5

Раздел лицевого счёта в судебном порядке даёт истцу **собственный отдельный счёт на его долю**, что защищает его от требований по чужой доле. Он **не даёт** истцу освобождения от его собственной доли и **не переносит** его долю на ответчика в отношениях с УК/РСО.

6. Аспект третий: солидарная ответственность ответчика и механизм возмещения

6.1. Солидарность перед УК

Норма: п. 1 ст. 322 ГК РФ — солидарная обязанность (ответственность) возникает, если она предусмотрена **договором** или **законом**.

Позиции:

- **Позиция 1.** Для долевой собственности закон солидарности не устанавливает: применяется ст. 249 ГК РФ и п. 27 Пленума № 22 — ответственность долевая. Требование УК к истцу сверх его доли неправомерно. Следовательно, мировое соглашение, устанавливающее

солидарность ответчика и истца, не может создать солидарность для УК без её согласия (п. 3 ст. 308 ГК РФ).

- **Позиция 2.** Солидарность может быть установлена **трёхсторонним соглашением с УК** (п. 1 ст. 322 ГК РФ) либо переводом долга с согласия кредитора (ст. 391 ГК РФ). В этом случае УК вправе требовать с любого из совладельцев, а внутренние расчёты — по регрессу.

Применимость: позиция 1 — при отсутствии согласия УК; позиция 2 — при подписании трёхстороннего соглашения либо участия УК в мировом соглашении (раздел 4.2).

Практический вывод: условие о солидарной ответственности ответчика **перед УК** в мировом соглашении без УК юридически ничтожно в части создания обязанностей для УК, но может действовать **внутренне** — как основание регресса (см. 6.2).

6.2. Внутренняя солидарность и регресс

- **Ст. 325 ГК РФ** — если один из солидарных должников исполнил обязательство, он имеет право регрессного требования к остальным должникам в равных долях за вычетом своей доли.
- **Ст. 1102 ГК РФ** — если солидарности нет (долевая ответственность), оплативший сверх своей доли вправе требовать с другого совладельца неосновательно сбережённое (по правилам о неосновательном обогащении).
- **Ст. 313 ГК РФ** — истец вправе внести плату за ответчика перед УК, а затем предъявить требование о возмещении.

Как закрепить в мировом соглашении: прямо указать, что ответчик возмещает истцу все суммы, взысканные с истца (списанные с его счёта) УК/РСО в отношении доли ответчика, в течение определённого срока, с неустойкой за просрочку (ст. 330 ГК РФ).

6.3. Неустойка и обеспечение

- **Ст. 330 ГК РФ** — неустойка (пеня, штраф) за нарушение обязательства, установленного мировым соглашением.
- **Ст. 308.3 ГК РФ** — судебная неустойка (астрент) за неисполнение обязательства в натуре. Вопрос о её применимости к мировым соглашениям дискуссионен: практика допускает взыскание, если условие о понуждении исполнения в натуре содержится в соглашении; но устойчивой позиции нет. Надёжнее прямо предусмотреть договорную неустойку.

- **Ст. 361, 368, 334 ГК РФ** — обеспечение: поручительство третьего лица, независимая гарантия, залог доли ответчика. Включение такого условия в мировое соглашение существенно повышает защиту истца.

6.4. Практический вывод по разделу 6

Солидарность «для УК» — только через согласие УК. Солидарность «внутри» — через условия о возмещении и регрессе (ст. 325, 1102, 330 ГК РФ), что даёт истцу исполнительный лист на ответчика (ст. 153.11 ГПК РФ).

7. Аспект четвёртый: изменение договора управления и отдельный единый платёжный документ

- **Ч. 1, 2 ст. 162 ЖК РФ**: договор управления заключается с каждым собственником; изменение — по правилам ст. 450, 452 ГК РФ.
- **Ч. 7 ст. 155 ЖК РФ**: собственники вносят плату управляющей организации.
- **Ч. 2 ст. 155 ЖК РФ**: плата вносится на основании платёжных документов.

Изменение договора управления с одним собственником не может обязать УК не выставлять документы другому — это следует из п. 3 ст. 308 ГК РФ. Единый платёжный документ (ЕПД) — организационно-техническое решение, применяемое, в частности, в г. Москве; его оформление на одно лицо возможно только по соглашению с УК и при отсутствии возражений второго совладельца.

Практический вывод: изменение договора управления не решает задачу; применимо только как вспомогательный элемент в связке с версией Б или В.

8. Аспект пятый: риски утверждения мирового соглашения

1. **Прекращение производства** (ст. 220, 221 ГПК РФ) — истец утрачивает возможность получить судебное решение об определении порядка оплаты и обязанности УК. Повторное обращение с тождественным иском недопустимо.
2. **Сохранение обязанности истца перед УК** в пределах его доли (ст. 249 ГК РФ, п. 27 Пленума № 22) — при неисполнении ответчиком своих обязательств УК вправе требовать с истца.

3. **Отказ суда в утверждении** — если в текст включены условия, возлагающие обязанности на УК/PCO без их участия (ч. 2 ст. 153.8, ст. 39 ГПК РФ).
4. **Отмена определения** — если суд утвердил соглашение, затрагивающее права УК/PCO, не привлечённых к участию в деле (ч. 4 ст. 330 ГПК РФ).
5. **Исполнимость** — условия, адресованные ответчику, исполнимы; условия, адресованные УК/PCO без их участия, — нет (ст. 153.11 ГПК РФ).
6. **Риск банкротства/неплатёжеспособности ответчика** — при отсутствии обеспечения истец фактически оплачивает долю ответчика и получает лишь регрессное требование в общую очередь.

9. Практический алгоритм действий

1. **Уточнить режим собственности** (долевая/совместная) и наличие определённых долей в ЕГРН.
2. **Определить целевой результат:** (а) отдельный счёт истцу на его долю (достижимо судом — п. 27 Пленума № 22); (б) полное переложение платежей на ответчика в отношениях с УК (достижимо только с согласия УК — версия Б или В).
3. **Направить УК письменное предложение** о заключении соглашения (либо о вступлении в мировое соглашение) с проектом и указанием срока ответа. Приложить проект к иску/к заявлению о мировом соглашении.
4. **При отказе УК** — либо продолжить дело с требованием об определении порядка оплаты и обязанности УК выдавать отдельные платёжные документы (вероятный результат: два отдельных счёта по долям), либо заключить мировое соглашение только с ответчиком, построенное на обязательствах ответчика перед истцом (вариант 1 проекта ниже).
5. **Обеспечить исполнение** — поручительство, залог доли, независимая гарантия, неустойка (ст. 330, 361, 368, 334 ГК РФ).
6. **Включить в соглашение** обязанность ответчика предоставить истцу документы об оплате и право истца на регресс/возмещение (ст. 325, 1102 ГК РФ).

10. Проект мирового соглашения

Вариант 1. Без участия УК и PCO (внутреннее обязательство)

МИРОВОЕ СОГЛАШЕНИЕ

г. __ «» _ 20__ г.

Гражданин(ка) _____ (паспорт __, выдан __, адрес регистрации:), именуемый(ая) в дальнейшем «Истец», с одной стороны, и гражданин(ка) _____ (паспорт __, выдан __, адрес регистрации:), именуемый(ая) в дальнейшем «Ответчик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, _____ (наименование управляющей организации), в целях урегулирования спора по гражданскому делу № __, рассматриваемому __ районным судом г. __, заключили настоящее мировое соглашение о нижеследующем:

1. Предмет 1.1. Стороны являются участниками общей долевой собственности на жилое помещение — квартиру, расположенную по адресу: __, кадастровый номер __ (далее — Квартира), с долями в праве: Истец — __ (), Ответчик — __ (). 1.2. Настоящее соглашение определяет порядок участия Сторон в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в отношении Квартиры, а также порядок их взаимных расчётов. 1.3. Стороны подтверждают, что настоящее соглашение не изменяет объём их обязанностей перед управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями, установленных законом (ст. 210, 249 ГК РФ, ст. 30, 153, 155, 158 ЖК РФ), и не создаёт обязанностей для лиц, не участвующих в нём в качестве сторон (п. 3 ст. 308 ГК РФ).

2. Порядок оплаты 2.1. Ответчик принимает на себя обязанность по внесению в полном объёме платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт и платы за коммунальные услуги в отношении Квартиры, включая приходящуюся на долю Истца часть, начиная с «» _ 20__ г. 2.2. Ответчик обязуется в срок до «» _ 20__ г. погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг по Квартире, образовавшуюся по состоянию на «» _ 20__ г., в размере __ руб. 2.3. Ответчик обязуется в течение __ дней с даты утверждения настоящего соглашения судом: - подать в управляющую организацию __ заявление о заключении отдельного соглашения о внесении платы в отношении Квартиры и о формировании платёжных документов на его имя; - подать в ресурсоснабжающие организации __ заявления о заключении договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, действуя от своего имени, если такие договоры не заключены; - предоставить Истцу копии поданных заявлений с отметкой о принятии. 2.4. Истец обязуется не

позднее ____ дней с даты утверждения настоящего соглашения выдать Ответчику (направить в управляющую организацию) письменное согласие на оформление платёжных документов на имя Ответчика в отношении Квартиры в объёме, указанном в п. 2.1. 2.5. Истец вправе не вносить плату в управляющую организацию и ресурсоснабжающие организации в части, принятой на себя Ответчиком по п. 2.1. В случае если Истец произведёт такую оплату, он вправе потребовать от Ответчика возмещения (ст. 313, 325, 1102 ГК РФ).

3. Взаимные расчёты и ответственность 3.1. В случае взыскания с Истца (списания с его банковского счёта) управляющей организацией, ресурсоснабжающей организацией или иным лицом сумм в счёт платы, обязанность по внесению которой принята на себя Ответчиком по п. 2.1, Ответчик обязуется возместить Истцу указанные суммы в течение ____ рабочих дней с даты получения требования Истца (с приложением подтверждающих документов). 3.2. За нарушение срока, установленного п. 3.1, Ответчик уплачивает Истцу неустойку в размере ____ % от возмещаемой суммы за каждый день просрочки (ст. 330 ГК РФ). 3.3. За нарушение срока, установленного п. 2.1 (неисполнение обязанности по оплате), Ответчик уплачивает Истцу штраф в размере **__ руб. за каждый месяц неисполнения.** 3.4. **Ответчик обязуется ежеквартально, не позднее ____ числа месяца, следующего за отчётным кварталом, предоставлять Истцу копии платёжных документов и доказательств оплаты.** 3.5. **Обеспечением исполнения обязательств Ответчика по настоящему соглашению является ____ (поручительство гражданина ____ / залог доли Ответчика / независимая гарантия № _ от ____).**

4. Заключительные положения 4.1. Стороны подтверждают, что настоящее соглашение не нарушает права и законные интересы третьих лиц и не противоречит закону (ч. 2 ст. 153.8 ГПК РФ). 4.2. Настоящее соглашение вступает в силу с даты утверждения судом и действует до полного исполнения обязательств Сторонами. 4.3. Последствия прекращения производства по делу, предусмотренные ст. 220, 221 ГПК РФ, Сторонам разъяснены и понятны. 4.4. Настоящее соглашение составлено в трёх экземплярах, по одному для каждой Стороны и для материалов дела.

Подписи Сторон: __ / __

Вариант 2. С участием УК (трёхстороннее мировое соглашение)

Дополнительно к Варианту 1 включаются разделы:

5. Участие Управляющей организации 5.1. Управляющая организация ____ (далее — УК), участвующая в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований (ст. 43 ГПК РФ), выступает участником настоящего мирового соглашения в части, предусмотренной настоящим разделом (ч. 1 ст. 153.8 ГПК РФ). 5.2. УК обязуется с «__» _____ 20 г. формировать платёжные документы в отношении Квартиры на имя Ответчика (единый лицевой счёт № __) и предъявлять требования об оплате платы за жилое помещение и коммунальные услуги, начисляемой УК, исключительно к Ответчику. 5.3. УК обязуется не предъявлять к Истцу требования о взыскании платы, обязанность по внесению которой принята на себя Ответчиком по п. 2.1, и в случае ошибочного предъявления — отозвать такие требования в течение __ рабочих дней с даты получения обращения Истца. 5.4. УК обязуется заключить с Ответчиком отдельное соглашение, предусмотренное п. 27 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22, в срок до «_» _ 20_ г. 5.5. Ответчик обязуется обеспечить исполнение обязательств перед УК способом _____. 5.6. Настоящее соглашение в части обязательств УК действует до прекращения договора управления многоквартирным домом (ст. 162 ЖК РФ). Прекращение договора управления не влияет на обязательства Сторон по разделу 3 настоящего соглашения.

11. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая: ст. 210, 245, 246, 247, 249, 253, 254, 308 (п. 3), 309, 310, 313, 322, 323, 325, 330, 334, 361, 368, 391, 415, 421, 426, 445, 450, 452.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая: ст. 1102.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: ст. 30, 31, 39, 43, 44 (п. 4.4 ч. 2, п. 4.2 ч. 2), 153, 154, 155 (ч. 1, 2, 6.2, 7), 156, 157, 157.2, 158, 161, 162, 170, 171, 175.
4. Семейный кодекс Российской Федерации: ст. 34, 38, 39, 45.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 13, 39, 40, 43, 173, 153.8, 153.9, 153.10, 153.11, 220, 221, 330 (ч. 4).

6. Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (введение ст. 157.2 ЖК РФ).
7. Федеральный закон от 27.10.2020 № 351-ФЗ (введение ч. 11, 12 ст. 157.2 ЖК РФ).
8. Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ (редакция ст. 157.2, 158 ЖК РФ).
9. Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ; Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ (редакции ст. 157.2, 158 ЖК РФ, приведённые в предоставленных материалах).
10. Федеральный закон от 24.06.2025 № 174-ФЗ (редакция ст. 153.8 ГПК РФ).
11. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»: п. 6, 9, 31, 42, 42(1), 43, 56(2).
12. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
13. Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами».

Судебная практика:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»: п. 26, 27, 28.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в части толкования ст. 308, 313 ГК РФ).

Правовые базы и официальные публикации:

1. ИПС «Законодательство России» — pravo.gov.ru: Жилищный кодекс РФ (<https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645>).
2. Официальный интернет-портал правовой информации: publication.pravo.gov.ru — публикации Федеральных законов от 08.08.2024 № 238-ФЗ, от 20.02.2026 № 31-ФЗ, от 09.04.2026 № 77-ФЗ, от 24.06.2025 № 174-ФЗ.

Итоговый вывод. Требование «обязать УК и РСО выставлять квитанции и требовать оплату только с ответчика» **не может быть реализовано**

мировым соглашением между совладельцами без участия УК и РСО — в силу п. 3 ст. 308 ГК РФ, ч. 2 ст. 153.8 и ст. 39 ГПК РФ. Юридически корректные пути: (1) привлечь УК к участию в деле и включить её в мировое соглашение участником (ч. 1 ст. 153.8 ГПК РФ) — единственный способ сделать обязанность УК исполнимой; (2) заключить отдельное внесудебное соглашение с УК (ст. 421, 313, 391, 415 ГК РФ) с учётом риска смены УК; (3) в остальных случаях — построить мировое соглашение на обязательствах ответчика перед истцом (полная оплата, возмещение, регресс, неустойка, обеспечение) и понимать, что перед УК истец остаётся обязанным в пределах своей доли (ст. 249 ГК РФ, п. 27 Пленума № 22), а его защита строится на последующем возмещении. Раздел лицевого счёта по видам услуг (раздел 5) и переход на прямые договоры с РСО (ст. 157.2 ЖК РФ) задачу концентрации платежей на одном совладельце не решают.