

Правовой разбор: пользование квартирой без письменного договора, задолженность по ЖКУ и требования собственника

1. Краткая постановка вопроса

Гражданин на протяжении трёх лет фактически пользуется квартирой, принадлежащей собственнику, при отсутствии письменного договора найма (аренды). За период пользования образовалась задолженность по оплате коммунальных услуг; собственник самостоятельно погасил квитанции, стороны устно условились о погашении долга частями, однако конкретная сумма, размер платежей и график не были согласованы. Впоследствии собственник ежемесячно предъявляет разные суммы с требованием оплаты в течение 7 дней либо освобождения квартиры, отказывается фиксировать договорённость письменно (распиской/соглашением). Требуется правовая квалификация: (а) кто и на каком основании обязан нести расходы по ЖКУ и возмещать их собственнику; (б) заключено ли соглашение о рассрочке и правомерно ли одностороннее изменение суммы и срока должником-кредитором; (в) в каком порядке возможно прекращение права пользования и допустима ли самозащита собственника (смена замков, ограничение доступа).

Ниже разбор ведётся по каждой правовой версии отдельно; там, где практика и доктрина расходятся, приведены конкурирующие позиции с указанием условий их применения.

2. Раздел I. Квалификация отношений и распределение бремени расходов на ЖКУ

2.1. Обязанность перед ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором лежит на собственнике

Пункт 5 части 2 статьи 153 ЖК РФ прямо устанавливает: обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у **собственника помещения** с момента возникновения права собственности (с учётом правила ч. 3 ст. 169 ЖК РФ о взносах на капремонт). Эта же формулировка воспроизведена в актуальных редакциях (в т.ч. в редакции Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ, приведённой в источниках 4–6).

Дополнительно действует общее правило статьи 210 ГК РФ: собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Вывод по 2.1. Перед управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями и фондом капремонта обязанным лицом остаётся собственник. Никакие устные договорённости между собственником и фактическим пользователем на эту внешнюю обязанность не влияют — они действуют только во внутренних отношениях между ними. Соответственно, оплата собственником квитанций — это исполнение **его собственной** обязанности перед третьими лицами, а не «оплата чужого долга».

2.2. Отношения «собственник — фактический пользователь» без письменного договора

Договор найма жилого помещения должен заключаться в письменной форме (статья 674 ГК РФ). Однако несоблюдение простой письменной формы сделки в силу пункта 1 статьи 162 ГК РФ **не влечёт недействительности** договора: стороны лишь лишаются права ссылаться в подтверждение сделки и её условий на свидетельские показания, но сохраняют право приводить **письменные и иные доказательства**. Пункт 2 статьи 162 ГК РФ допускает недействительность сделки из-за несоблюдения формы только в случаях, прямо указанных в законе; для найма жилья такого указания нет.

Поэтому трёхлетнее пользование квартирой с ведома и согласия собственника при внесении платы порождает **фактические договорные отношения найма** (возмездного пользования). Это подтверждается: выписками по банковскому счёту, расписками о получении платы, перепиской, показаниями свидетелей (последние — лишь как вспомогательное доказательство, поскольку основной факт и условия могут доказываться письменными данными и иными средствами).

Конкурирующие позиции о природе отношений: - **Позиция А (наём):** отношения квалифицируются как договор найма жилого помещения (гл. 35 ГК РФ), со всеми последствиями, включая порядок расторжения по ст. 687 ГК РФ. - **Позиция Б (безвозмездное пользование/фактическое занятие):** если плата вносилась только в счёт коммунальных услуг и не покрывала пользование как таковое, отношения могут квалифицироваться как безвозмездное пользование (ссуда, гл. 36 ГК РФ) либо как фактические отношения без договора. Это влияет на объём прав пользователя, но не отменяет обязанности оплачивать фактически потреблённые коммунальные ресурсы.

Практическое значение разграничения: при квалификации по модели найма пользователь защищён правилами ст. 687 ГК РФ о судебном порядке расторжения; при модели «безвозмездное пользование» объём защиты уже, но принцип судебного порядка прекращения права пользования и запрет самозащиты сохраняется.

2.3. Правовое основание требования собственника: возмещение расходов или неосновательное обогащение

Здесь возможны две правовые конструкции, и обе приводят к обязанности пользователя компенсировать стоимость фактически потреблённых им коммунальных ресурсов, но различаются по процедуре и объёму.

Версия 1. Договорное возмещение расходов. Стороны устно согласовали, что собственник оплачивает квитанции, а пользователь возмещает расходы (ст.ст. 309, 310 ГК РФ; ст. 309.2 ГК РФ о расходах на исполнение обязательства). В этом случае основание требования — неисполнение договорной обязанности по возмещению расходов. Условие о размере и сроках возмещения при этом не согласовано, что порождает проблемы исполнения (см. Раздел II).

Версия 2. Неосновательное обогащение. Если считать, что соглашения о возмещении вообще не было, а собственник оплатил ресурсы, фактически потреблённые пользователем, то пользователь сберёг свои средства за счёт собственника — налицо неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ; о применении — постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7). На сумму неосновательного обогащения могут начисляться проценты по ст. 1107 ГК РФ (по правилам ст. 395 ГК РФ) с момента, когда приобретатель узнал о неосновательности обогащения.

Конкурирующие позиции о том, кто и что должен доказывать: - Собственник обязан доказать **размер** фактически понесённых расходов и их связь с потреблением пользователем (квитанции, детализация по счётчикам, расчёты) — бремя доказывания по правилам ст. 56 ГПК РФ лежит на истце. - Пользователь вправе оспаривать суммы, ссылаясь, в частности, на то, что часть платы за жилое помещение (содержание, текущий ремонт, капремонт, общедомовые нужды) относится к бремени собственника как собственника (ст. 210 ГК РФ, ч. 2 ст. 154 ЖК РФ) и не может быть переложена на пользователя в полном объёме.

Вывод по Разделу I. Обязанность пользователя компенсировать собственнику **стоимость фактически потреблённых коммунальных ресурсов** (индивидуальное потребление) существует как минимум по

конструкции неосновательного обогащения, а при наличии устного соглашения — по конструкции договорного возмещения расходов. При этом расходы, относящиеся к содержанию имущества и капитальному ремонту, по общему правилу остаются на собственнике (ст. 210 ГК РФ).

3. Раздел II. Соглашение о рассрочке: заключено ли и допустимо ли одностороннее изменение суммы и сроков

3.1. Заключённость соглашения о рассрочке

Соглашение считается заключённым, если стороны достигли согласия по всем существенным условиям (ст. 432 ГК РФ). Для соглашения о рассрочке/реструктуризации долга существенными являются предмет (размер задолженности) и график (сроки и суммы платежей).

Позиция А — соглашение не заключено. Раз конкретная сумма и график не обговорены, предмет соглашения не определён, и оно не может считаться заключённым. Тогда пользователь обязан вернуть долг на общих основаниях, но собственник не вправе **в одностороннем порядке** диктовать произвольные суммы и сроки.

Позиция Б — соглашение заключено (в части). Стороны согласовали саму модель «пользователь возмещает долг частями» и совершали действия по её исполнению (пользователь вносил платежи). Согласно принципу, закреплённому в п. 3 ст. 432 и в разъяснениях о заключении договора, фактическое исполнение условий может свидетельствовать о заключённости соглашения. Тогда несогласованные элементы восполняются общими правилами ГК РФ, а не односторонним усмотрением собственника.

Практическое следствие. При любой из позиций собственник **не вправе** произвольно менять согласованную сумму: пока размер долга не зафиксирован документально, требование о конкретной сумме юридически неопределённо.

3.2. Недопустимость одностороннего изменения суммы и срока

Статья 310 ГК РФ: односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами. Как подчёркнуто в действующей редакции (в ред. Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ, приведённой в источниках 7-8), послабление

для одностороннего изменения возможно лишь для обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью **всех** сторон, и только если это предусмотрено договором. В бытовых отношениях найма жилья (сторона-гражданин) такое послабление **не применяется**. Следовательно, предъявление каждый месяц разных сумм и разных сроков — это одностороннее изменение условий обязательства, прямо запрещённое ст. 310 ГК РФ.

Дополнительная защита — статья 311 ГК РФ: кредитор не вправе отказаться от принятия исполнения **по частям**, если это предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства либо вытекает из обычаев или существа обязательства. Поскольку стороны договорились именно о частичном погашении, собственник обязан **принимать частичные платежи** и не вправе требовать единовременного погашения всей суммы под угрозой выселения.

3.3. Семь дней и «освобождайте квартиру» — правовая оценка срока

Статья 314 ГК РФ: если срок исполнения обязательства не определён и не может быть определён, обязательство должно быть исполнено **в течение семи дней** со дня предъявления кредитором требования (п. 2 ст. 314 ГК РФ), если иной срок не вытекает из закона, иных правовых актов, условий обязательства, обычаев или существа обязательства.

Конкурирующие позиции: - **Позиция «семь дней допустимы по форме»:** формально ссылка на семидневный срок сам по себе согласуется с диспозитивной нормой п. 2 ст. 314 ГК РФ, если срок не согласован. - **Позиция «семь дней неприменимы»:** поскольку стороны согласовали именно **рассрочку**, срок исполнения определён условием обязательства (платить частями), и потому диспозитивное правило п. 2 ст. 314 ГК РФ не подлежит применению; кроме того, «семь дней» неприменимы к сроку **освобождения жилья** — это требование вообще не относится к денежному обязательству и не может опираться на ст. 314 ГК РФ.

Ключевое: требование «семь дней либо освобождайте квартиру» — это не законный срок исполнения денежного обязательства, а способ давления, соединяющий денежное требование с угрозой лишения права пользования. Такое «связывание» само по себе неправомерно, поскольку прекращение права пользования имеет самостоятельные основания и самостоятельный (судебный) порядок (см. Раздел III).

3.4. Значение отказа собственника от письменного оформления

Право пользователя — зафиксировать размер долга документально. Инструменты: **акт сверки** оплаченных квитанций; **соглашение о порядке погашения задолженности** (оферта по ст. 435 ГК РФ, направляемая заказным письмом или по электронной почте); при уклонении — переписка, которая сама становится доказательством условий. Отсутствие письменного акта не лишает пользователя права доказывать размер долга иными письменными доказательствами (п. 1 ст. 162 ГК РФ). Риск, напротив, ложится на собственника: именно он должен доказать размер требования (ст. 56 ГПК РФ).

Вывод по Разделу II. Независимо от того, признавать соглашение о рассрочке заключённым или нет, одностороннее изменение суммы и сроков (в т.ч. ежемесячное предъявление разных сумм и «семидневных» сроков) неправомерно в силу ст. 310 и 311 ГК РФ. Собственник обязан принимать частичные платежи, а размер задолженности должен быть определён документально, а не устно.

4. Раздел III. Прекращение права пользования и выселение: судебный порядок и запрет самозащиты

4.1. Основания и порядок прекращения права пользования

Прекращение права пользования жилым помещением и выселение гражданина осуществляются в **судебном порядке**. Это следует из: - статьи 687 ГК РФ, устанавливающей расторжение договора найма жилого помещения по требованию наймодателя **в судебном порядке** (и, в частности, обязанность наймодателя предварительно предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушений); - статьи 35 ЖК РФ, допускающей выселение гражданина, нарушающего правила пользования жилым помещением, по требованию наймодателя или иных заинтересованных лиц **в судебном порядке**; - статьи 91 ЖК РФ (приведена в источниках 13-15) — выселение нанимателя без предоставления другого жилого помещения производится **по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц в судебном порядке** и лишь после предупреждения о необходимости устранить нарушения.

Конкурирующие позиции об основаниях для требования собственника: - **Позиция А (неоплата как существенное нарушение):** систематическое неисполнение обязанности по оплате может квалифицироваться как

существенное нарушение договора и служить основанием для расторжения по ст. 450 ГК РФ (подп. 1 п. 2). При этом собственник должен доказать существенность нарушения. - **Позиция Б (неоплата — не основание для выселения в наём жилья):** статьи 687 ГК РФ и 91 ЖК РФ в качестве оснований называют использование помещения не по назначению, систематическое нарушение прав соседей, бесхозяйственное обращение (разрушение). Прямого указания на неоплату коммунальных услуг как основание выселения в частном найме нет. При таком толковании единственным корректным способом защиты интересов собственника является **взыскание задолженности**, а не выселение. Практика по этому вопросу неоднородна — вывод зависит от конкретных обстоятельств (длительность просрочки, размер долга, наличие предупреждений).

Важно для ситуации. Даже при применении самого благоприятного для собственника подхода (Позиция А) необходим **суд**, доказанность существенности нарушения и, для ряда случаев, предварительное предупреждение. Никакое «7 дней, или освобождайте квартиру» не заменяет судебной процедуры.

4.2. Недопустимость самозащиты (смена замков, ограничение доступа)

Смена замков, блокирование доступа, вынос вещей, отключение коммуникаций без судебного решения — это **самоуправство**, нарушающее право пользования. Правовые последствия:

- **Гражданско-правовые:** собственник действует в обход судебного порядка, что расценивается как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ). Если пользователь понесёт убытки (например, расходы на временное жильё, испорченное/пропавшее имущество), их можно взыскать с собственника.
- **Административно- и уголовно-правовые:** самоуправство, причинившее существенный вред, может квалифицироваться по статье 330 УК РФ. Кроме того, ограничение доступа к жилью образует состав нарушения неприкосновенности жилища (статья 139 УК РФ) в зависимости от обстоятельств.

Практический алгоритм при попытке самозащиты: 1. Немедленно вызвать полицию (зафиксировать факт ограничения доступа, составить заявление с отметкой КУСП). 2. Зафиксировать состояние жилья и имущества (фото/видео, свидетели). 3. Направить собственнику письменную претензию о недопустимости самозащиты и требованием восстановить доступ. 4. При

необходимости — обратиться в суд с иском о нечинении препятствий в пользовании и/или о возмещении убытков.

Вывод по Разделу III. Собственник **не вправе** выселить пользователя, сменить замки или иным способом ограничить доступ вне судебного порядка. Единственные легальные механизмы — иск о взыскании задолженности и (при наличии доказанных оснований) иск о расторжении договора и выселении. Угроза «семь дней, или освобождайте квартиру» юридически недействительна как основание для лишения права пользования.

5. Раздел IV. Дополнительные аспекты, значимые для ситуации

5.1. Исковая давность

Общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ). Течение срока определяется по правилам ст. 200 ГК РФ; по требованиям о взыскании периодических платежей (в т.ч. по оплате ЖКУ и арендной платы) срок исковой давности исчисляется **отдельно по каждому платежу** (разъяснения даны в постановлении Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43). Практическое следствие: если задолженность формировалась более трёх лет назад, часть периодов может оказаться за пределами срока давности; пользователь вправе заявить о применении исковой давности в суде (самостоятельно суд её не применяет).

5.2. Распределение бремени доказывания

По правилам статьи 56 ГПК РФ каждая сторона доказывает обстоятельства, на которые ссылается. Собственник обязан доказать: факт пользования, размер фактически понесённых им расходов и их связь с потреблением, наличие и размер задолженности. Пользователь вправе доказывать: внесение платежей (банковские документы, расписки, переписка), частичное погашение, несогласованность сумм, отсутствие письменного договора.

5.3. Налоговый аспект (как отдельный, самостоятельный вопрос)

Доходы собственника от сдачи жилья внаём подлежат налогообложению (гл. 23 НК РФ для физических лиц; ст. 208 НК РФ относит доходы от сдачи имущества в аренду к объекту НДФЛ). Отсутствие письменного договора не устраняет налоговой обязанности собственника, но и не создаёт для

пользователя дополнительных обязанностей в этой части. Это обстоятельство не является предметом основного спора и не может использоваться как средство давления в переговорах о сумме долга, однако может иметь значение для полноты картины правоотношений.

5.4. Защита от требований о выселении: практический алгоритм

1. **Не освобождать квартиру** под давлением угроз — выселение возможно только по решению суда.
2. **Письменно** (заказным письмом с уведомлением, по электронной почте с сохранением копии) направить собственнику: - предложение (оферту, ст. 435 ГК РФ) о заключении соглашения о порядке погашения задолженности с указанием конкретной суммы и графика; - требование предоставить документы (квитанции, детализацию), подтверждающие размер долга; - уведомление о праве оплачивать долг частями и об обязанности кредитора принимать частичное исполнение (ст. 311 ГК РФ).
3. **Вносить посильные частичные платежи** с обязательным указанием назначения («в счёт погашения задолженности за ЖКУ за период...») и сохранением подтверждений (чек, банковская выписка). Это подтверждает добросовестность.
4. **Фиксировать все переговоры**: записи звонков (с соблюдением ограничений, установленных ст. 152.2 ГК РФ и ст. 137 УК РФ), переписку, даты и содержание требований.
5. **При смене замков/ограничении доступа** — вызывать полицию и фиксировать происходящее (см. 4.2).
6. **Медиация** — как альтернатива суду возможна процедура с участием медиатора (Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ), что позволяет зафиксировать согласованную сумму и график в юридически обязательной форме.
7. **Судебная защита**: если собственник подаст иск о взыскании задолженности — заявлять возражения по размеру, требовать документов, заявлять о пропуске срока давности; если подаст иск о выселении — возражать, ссылаясь на отсутствие доказанных оснований и на ст. 687 ГК РФ; если начнёт самозащиту — обращаться с иском о нечинении препятствий и о возмещении убытков.

6. Практические выводы по каждой версии

Версия 1 (наиболее вероятная). Отношения квалифицируются как фактический наём; долг носит характер возмещения расходов/

неосновательного обогащения. - Пользователь обязан компенсировать стоимость фактически потреблённых коммунальных ресурсов. - Собственник не вправе менять сумму и сроки в одностороннем порядке (ст. 310 ГК РФ) и обязан принимать частичные платежи (ст. 311 ГК РФ). - Выселение — только через суд (ст. 687 ГК РФ, ст. 35 ЖК РФ). Смена замков — самоуправство (ст. 330, 139 УК РФ, ст. 10 ГК РФ).

Версия 2 (если соглашение о рассрочке не заключено из-за несогласования суммы). - Обязательство вернуть долг существует, но его размер должен быть доказан документально собственником (ст. 56 ГПК РФ). - Диспозитивный семидневный срок (п. 2 ст. 314 ГК РФ) формально может применяться к денежному требованию, но не к требованию об освобождении жилья и не отменяет запрета на одностороннее изменение суммы. - Применяются те же гарантии в части судебного порядка выселения и запрета самозащиты.

Версия 3 (если суд признает соглашение о рассрочке заключённым по фактическому исполнению). - График и суммы, согласованные (в т.ч. фактически), становятся обязательными для обеих сторон; односторонний пересмотр недопустим. - Требование собственника о единовременной оплате всей суммы под угрозой выселения неправомерно как противоречащее условиям обязательства.

Версия 4 (крайняя позиция о выселении как способе взыскания долга). - Даже при самом благоприятном для собственника толковании необходимо: доказать существенность нарушения (ст. 450 ГК РФ), соблюсти процедуру предупреждения (ст. 687 ГК РФ, ст. 91 ЖК РФ) и получить судебное решение. Угроза «7 дней, или освобождайте квартиру» юридической силы не имеет.

7. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Жилищный кодекс Российской Федерации: - статья 35 — выселение гражданина, право пользования которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением, в судебном порядке; - статья 65 — права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма (в т.ч. право требовать своевременного внесения платы); - статья 79 — прекращение и расторжение договора поднайма; - статья 91 — выселение нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения; - статья 153 — обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в редакции Федерального закона от

29.06.2015 № 176-ФЗ, с учётом последующих редакций, в т.ч. приведённых в источниках 4-6); - статья 154 — структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги; - статья 155 — порядок внесения платы; - статья 169 — взносы на капитальный ремонт (ч. 3 — в системной связи с п. 5 ч. 2 ст. 153).

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая/вторая): - статья 10 — пределы осуществления гражданских прав, недопустимость злоупотребления правом; - статья 162 — последствия несоблюдения простой письменной формы сделки (в т.ч. п. 1 — допустимость письменных и иных доказательств); - статья 196 — общий срок исковой давности; - статья 200 — начало течения срока исковой давности; - статья 210 — бремя содержания имущества собственником; - статья 309 — надлежащее исполнение обязательств; - статья 309.2 — расходы на исполнение обязательства; - статья 310 — недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства (в редакции Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ); - статья 311 — недопустимость отказа кредитора от принятия исполнения по частям в предусмотренных случаях; - статья 314 — срок исполнения обязательства (п. 2 — семидневный срок при неопределённости срока); - статья 395 — ответственность за нарушение денежного обязательства; - статья 408 — прекращение обязательства надлежащим исполнением; - статья 432 — основные положения о заключении договора (существенные условия); - статья 435 — оферта; - статья 450 — основания изменения и расторжения договора (п. 2 — существенное нарушение); - статья 452 — порядок изменения и расторжения договора; - статья 674 — форма договора найма жилого помещения; - статья 687 — расторжение договора найма жилого помещения; - статья 1102 — обязанность возвратить неосновательное обогащение; - статья 1107 — возмещение неосновательно приобретённого (проценты).

Иные нормативные акты: - Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, статья 56 — обязанность доказывания; - Уголовный кодекс Российской Федерации, статья 139 — нарушение неприкосновенности жилища; статья 330 — самоуправство; - Налоговый кодекс Российской Федерации, статья 208 (в системной связи с гл. 23) — налогообложение доходов от сдачи имущества в аренду; - Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)»; - Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (введение института найма жилых помещений жилищного фонда социального использования — в части редакционных изменений ст. 153 ЖК РФ); - Федеральный закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ; Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ; Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ; Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ — редакционные изменения, на которые указано в источниках; - Постановление Правительства РФ от

06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» — правила предоставления коммунальных услуг (в части правоотношений с ресурсоснабжающими организациями).

Судебные акты и разъяснения: - 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»; - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»; - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (в части неосновательного обогащения и процентов); - 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 пределов осуществления гражданских прав и злоупотребления правом); - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» (в части заключённости договора при несогласовании отдельных условий и фактическом исполнении).

Итоговое резюме разбора (в одном абзаце)

Обязанным перед ресурсоснабжающими организациями и фондом капремонта остаётся собственник; пользователь обязан компенсировать ему лишь стоимость фактически потреблённых коммунальных ресурсов. Собственник не вправе в одностороннем порядке менять сумму и сроки возмещения (ст. 310 ГК РФ) и обязан принимать частичные платежи (ст. 311 ГК РФ); угроза «семь дней, или освобождайте квартиру» юридической силы не имеет, поскольку прекращение права пользования и выселение возможны только в судебном порядке (ст. 687 ГК РФ, ст. 35, 91 ЖК РФ), а смена замков и ограничение доступа образуют самоуправство (ст. 330, 139 УК РФ, ст. 10 ГК РФ). Рекомендуемый алгоритм: зафиксировать размер долга письменными доказательствами, направить собственнику оферту о рассрочке, вносить посильные частичные платежи с подтверждением, не освобождать жильё под давлением и при попытке самозащиты фиксировать факты через полицию и, при необходимости, суд.