

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный профессионально-педагогический  
университет»  
Институт гуманитарного и социально-экономического образования  
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:  
Заведующая кафедрой права  
\_\_\_\_\_ А.А. Воронина  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:  
ПРАВОВОЙ АСПЕКТ**

Дипломная работа  
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение  
(по отраслям)  
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»  
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 652

Исполнитель:  
студентка группы ЗПВД-513 \_\_\_\_\_ М.С. Тюрнина  
(подпись)

Руководитель:  
к.ф.н., доцент \_\_\_\_\_ О.В. Шмурыгина  
(подпись)

Нормоконтролер:  
ст. преподаватель \_\_\_\_\_ К.А. Игишев  
(подпись)

Екатеринбург 2018

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПОНЯТИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.....	6
1.1. Понятие и структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.....	6
1.2. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.....	12
2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.....	16
2.1. Предоставление субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.....	16
2.2. Ответственность за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.....	23
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	31
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	49
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	52

## **ВВЕДЕНИЕ**

Актуальность темы исследования predetermined, прежде всего, конституционным правом каждого на жилище, возможность реализации которого обусловлена, в том числе, установлением доступной платы за жилое помещение.

В современных реалиях довольно часто возникают ситуации, в результате которых граждане не своевременно или не полностью производят оплату жилого помещения и коммунальных услуг, либо не вносят плату вовсе.

Теоретико-правовые проблемы, связанные с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг, являются актуальными, имеют важное теоретическое и практическое значение.

Вопросам платы за жилое помещение и коммунальные услуги в настоящее время не уделяется достаточного внимания среди исследователей, в связи с этим многие проблемы остаются актуальными и неразрешенными.

Так, до сих пор остаются неурегулированными некоторые вопросы, касающиеся структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, возникают споры применительно к ответственности за невнесение платы и т.д.

Следует отметить, что данная проблематика не стала предметом широкого изучения. К сожалению, в последнее время не издано фундаментальных монографических работ по исследуемой теме.

Актуальность темы исследования определяется также тем, что проблема платы за жилое помещение и коммунальные услуги в последнее время стала особенно значимой, поскольку цены на жилое помещение и коммунальные услуги значительно увеличиваются. В связи с этим возникает необходимость обращаться за предоставлением субсидий или компенсаций.

Все вышеизложенное определило актуальность настоящего исследования.

Объектом исследования являются жилищные отношения, связанные с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг.

Предмет исследования – правовые нормы, регулирующие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также практика их применения.

Цель работы – правовой анализ теоретических и правоприменительных основ платы за жилое помещение и коммунальные услуги, выявление проблем правового регулирования и внесение предложений по совершенствованию законодательства в данной области.

Поставленная цель предопределила постановку следующих задач:

- рассмотреть понятие и структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- рассмотреть размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также порядок ее внесения;
- проанализировать предоставление субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
- проанализировать ответственность за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- провести анализ правоприменительной практики по теме исследования;
- выявить существующие проблемы правового регулирования платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предложить меры, направленные на их разрешение.

Теоретическая основа дипломной работы представлена научными трудами Е.В. Антипенко, В.А. Винокурова, Е.А. Додоновой, Я.А. Ключниковой.

Методологическая основа исследования представляет собой совокупность таких методов, как анализ и синтез, формально-логический, статистический, собственно-юридический.

Нормативную основу исследования составляют следующие источники правового регулирования: Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.)<sup>1</sup>, Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 03.04.2018 г.)<sup>2</sup> (далее по тексту – ЖК РФ), а также подзаконные акты.

Структуру дипломной работы составляют введение, две главы, объединяющие 2 подпункта, анализ правоприменительной практики, методическая разработка по теме исследования, заключение и список использованных источников.

---

<sup>1</sup> Российская газета. 1993. 25 дек.

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

# **1. ПОНЯТИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

## **1.1. Понятие и структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

В теории жилищного права отсутствует четкое определение понятий «плата за жилое помещение» и «плата за коммунальные услуги».

В настоящее время изучение данных понятий не обнаруживает большого интереса среди исследователей, а это, в свою очередь, безусловно, вызывает настоятельную потребность для дальнейшего изучения и осмысления.

Вопросы, связанные с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг, достаточно подробно изложены в разделе 7 ЖК РФ, где в ч. 1 ст. 153 прямо предусмотрена обязанность граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги<sup>1</sup>.

Таким образом, для всех участников жилищных отношений, использующих данные помещения и пользующихся коммунальными услугами, установлена обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги<sup>2</sup>. Стоит отметить, что данная обязанность установлена не только для физических, но и для юридических лиц.

Возникает вопрос, что является жилым помещением и коммунальными услугами.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. К жилым помещениям

---

<sup>1</sup> *Винокуров В.А.* Отдельные аспекты реализации конституционного права человека и гражданина на жилище в многоквартирном доме // *Юридическая мысль.* 2017. № 5. С. 52.

<sup>2</sup> *Карягина В.С.* Плата за жилое помещение и коммунальные услуги: особенности правового регулирования и судебной практики // *Ученые записки Казанского филиала «Российского государственного университета правосудия».* 2014. Т. 10. С. 132.

законодатель относит жилой дом или часть жилого дома, квартиру или часть квартиры, а также комнату.

Таким образом, плату за жилое помещение можно определить как внесение платы за указанные объекты жилищных прав.

Определение понятия «коммунальные услуги» дано в Постановлении Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (в ред. от 27.03.2018 г.) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»<sup>1</sup>.

Под коммунальными услугами законодатель подразумевает осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям коммунальных ресурсов с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования объектов жилищных прав.

Исполнителем в данном случае является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, т.е. сторона, предоставляющая потребителю коммунальные услуги.

Следовательно, потребителем является физическое лицо, а именно собственник жилого помещения или лицо, пользующееся жилым помещением, т.е. сторона, потребляющая коммунальные услуги<sup>2</sup>.

Таким образом, смысл определения понятия «коммунальные услуги» заключается в подаче одной стороной (исполнителем) другой стороне (потребителю) коммунального ресурса<sup>3</sup>.

Перечень коммунальных ресурсов, представленный в п. 2 Постановления Российской Федерации № 354, включает в себя холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, газ, тепловую энергию и т.д.

С точки зрения действующего законодательства данные коммунальные ресурсы используются для предоставления коммунальных услуг.

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

<sup>2</sup> *Вольнская О.А.* Проблемы предоставления коммунальных услуг // ЖКХ: вектор стратегического развития на современном этапе. 2017. С. 75.

<sup>3</sup> *Николюкин С.В.* К вопросу о принципе надлежащего исполнения обязательств по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги // Образование и право. 2017. № 8. С. 73.

Таким образом, плату за коммунальные услуги можно определить как плату за указанные коммунальные ресурсы.

Анализируя законодательно закрепленное определение понятия «коммунальные услуги», можно сделать вывод, что целью предоставления коммунальных услуг является или должно являться обеспечение благоприятных и безопасных условий использования объектов жилищных прав.

Некоторые исследователи, в частности Л.В. Хисамутдинова<sup>1</sup>, Е.В. Антипенко<sup>2</sup>, анализируя понятие «коммунальная услуга», определяют его как деятельность по обеспечению надлежащего состояния жилого помещения и необходимого уровня его комфортности.

Трудно не согласиться с позициями законодателя и некоторых авторов, поскольку, действительно, предоставляемые коммунальные услуги во многом определяют уровень безопасности и комфортности жилого помещения.

Момент возникновения обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги для разных категорий граждан определен в ч. 2 ст. 153 ЖК РФ<sup>3</sup>.

В частности, у нанимателей жилых помещений обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения соответствующего договора.

Если говорить о членах жилищных кооперативов, их обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом.

---

<sup>1</sup> *Карягина В.С.* Указ. соч. С. 134.

<sup>2</sup> *Антипенко Е.В.* Тарифы на услуги ЖКХ // Экономическая наука сегодня: теория и практика. Сборник материалов III Международной научно-практической конференции. 2015. С. 36.

<sup>3</sup> *Карягина В.С.* Указ. соч. С. 133.

Собственники жилых помещений обязаны оплачивать данное жилое помещение и коммунальные услуги с момента возникновения права собственности на такое помещение.

Таким образом, несмотря на правовое положение субъекта жилищных прав, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает на первоначальном этапе пользования данным жилым помещением.

Особое внимание следует уделить структуре платы за жилое помещение, которая определена в ст. 154 ЖК РФ.

Законодатель четко разграничил структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений и для собственников помещений в многоквартирном доме.

Так, в соответствии с ч.1 ст. 154 ЖК РФ в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, входит:

- 1) плата за пользование жилым помещением, т.е. плата за наем;
- 2) плата за содержание жилого помещения (плата за услуги и работы, проводимые при содержании общего имущества в многоквартирном доме);
- 3) плата за коммунальные услуги.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в соответствии с ч. 1.1 ст. 154 ЖК РФ выглядит следующим образом:

- 1) плата за наем жилого помещения;
- 2) плата за коммунальные услуги.

Особый интерес вызывает структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме, поскольку в повседневной жизни практически каждый сталкивается

с данным вопросом. На основании ч. 2 ст. 154 ЖК РФ структура включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Стоит отметить, что обязанность по оплате коммунальных услуг возлагается на всех потребителей, а именно как на собственников, так и на нанимателей жилых помещений.

Взнос на капитальный ремонт не относится к плате за коммунальные услуги и распространяется только на собственников жилых помещений в многоквартирном доме. В связи с этим возникает вопрос, относится ли взнос на капитальный ремонт к плате за жилое помещение.

Изучив структуру, можно сделать вывод, что плата за жилое помещение включает в себя лишь плату за пользование, содержание и наем жилого помещения.

Однако некоторые авторы, например, Д.В. Дурново<sup>1</sup>, полагают, что взнос на капитальный ремонт является элементом платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не входит в состав платы за содержание жилого помещения.

Структура платы за коммунальные услуги определена ч. 4 ст. 154 ЖК РФ, где представлен исчерпывающий перечень коммунальных ресурсов.

А именно плата за коммунальные услуги по смыслу ч. 4 ст. 154 ЖК РФ включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ и т.д., т.е. плату за коммунальные ресурсы.

По мнению некоторых авторов, в частности, В.С. Карягиной<sup>2</sup>, структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги, представленная в ст. 154 ЖК РФ, не является исчерпывающей.

---

<sup>1</sup> Дурново Д.В. Новые строки в платежке и разнесение сумм платы потребителей // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2017. № 4. С. 64.

<sup>2</sup> Карягина В.С. Указ. соч. С. 134.

Это объясняется тем, что сущность коммунальных услуг сводится не только к предоставлению определенного набора услуг, а еще включает в себя выполнение определенных работ. Речь идет, например, о проведении текущего ремонта, а также о таких процедурах, как начисление и сбор платежей и т.д.

## **1.2. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

Немаловажный вопрос при исследовании платы за жилое помещение и коммунальные услуги представляет вопрос о ее размере и порядке внесения.

Вопрос о размере платы за жилое помещение урегулирован ст. 156 ЖК РФ.

Исходя из смысла ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения должна устанавливаться в таком размере, который обеспечивал бы содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства к содержанию данного имущества.

Такие требования установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. от 27.03.2018 г.) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»<sup>1</sup>.

В ст. 156 ЖК РФ закреплены условия, в соответствии с которыми устанавливается размер платы за жилое помещение.

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

В частности, размер платы за жилое помещение для нанимателей определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

В настоящее время разработаны методические указания, в соответствии с которыми устанавливается плата за наем. В этой связи необходимо отметить Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 г. № 668/пр (в ред. от 19.06.2017 г.) «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте России 7 ноября 2016 г. № 44258)<sup>1</sup>.

В данных методических указаниях представлены формулы, определяющие размер платы за жилое помещение, предоставленное по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

В данном случае размер платы устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

Однако думается, три критерия установления указанной платы, а именно качество, благоустройство и местоположение дома, не достаточны для определения размера платы за пользование муниципальным имуществом.

Считается необходимым изменить перечень указанных показателей, установив возможность принимать во внимание иные критерии, от которых будет зависеть размер платы за наем жилого помещения.

Например, включить такие критерии, как наличие развитой инфраструктуры вблизи дома, удобной транспортной развязки или отсутствие неблагоприятных факторов для воспитания детей и т.д.

Согласно ч. 10 ст. 156 ЖК РФ в случае предоставления услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2016. 16 нояб.

качества, размер платы за содержание жилого помещения может быть изменен.

Так, в соответствии с п. 15 Постановления Правительства Российской Федерации № 491 факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ должен отражаться в акте. Данный документ является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

Согласно ст. 157 ЖК РФ, определяющей размер платы за коммунальные услуги, как собственники, так и наниматели жилых помещений оплачивают коммунальные услуги по факту потребления, согласно показаниям приборов учета, а, в случае их отсутствия – по нормативам потребления коммунальных услуг<sup>1</sup>.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306 (в ред. от 29.09.2017 г.)<sup>2</sup> утверждены правила установления и определения данных нормативов. В соответствии с п. 2 данного Постановления нормативом потребления коммунальной услуги является количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, принимаемый во внимание для расчета размера платы за коммунальную услугу.

Нормативы потребления коммунальных услуг, предоставляемых в жилых помещениях, устанавливаются по каждому конкретному виду предоставляемых коммунальных услуг, которые определяются степенью благоустройства жилого дома.

Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 определяет порядок определения размера платы за коммунальные услуги при наличии либо отсутствии приборов учета, порядок перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг.

---

<sup>1</sup> *Карягина В.С.* Указ. соч. С. 136.

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ. 2006. № 22. Ст. 2338.

Согласно п. 38 данного Постановления размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по определенным тарифам, т.е. ценам, для потребителей. Вопрос регулирования тарифов имеет исключительно важное значение, поскольку на протяжении нескольких лет тарифы на коммунальные услуги стремительно растут, а это, безусловно, является актуальной проблемой.

Как считает Е.В. Антипенко<sup>1</sup>, при применении разных способов установления таких тарифов должны разрабатываться и устанавливаться обязательные стандарты и нормативы, необходимые для обеспечения качественного предоставления коммунальных услуг.

Особое внимание при изучении данного Постановления следует уделить тому, что законодатель разделяет расчет оплаты за индивидуальное потребление услуг и за общедомовое потребление<sup>2</sup>.

В случае если у потребителя коммунальных услуг в доме имеется возможность установить приборы учета коммунальных ресурсов, но они не установлены (в данном случае речь идет только о приборах учета горячей воды) или находятся в нерабочем состоянии, то расчет платы производится с применением повышающего коэффициента, который равен 1,5<sup>3</sup>.

Такой коэффициент подлежит применению, если потребитель посредством предоставления акта обследования не подтвердил факт отсутствия технической возможности установить прибор учета горячей воды<sup>4</sup>.

Таким образом, для того, чтобы избавиться от одного только повышающего коэффициента, необходимо доказать, что в данном жилом помещении технические особенности не позволяют установить приборы

---

<sup>1</sup> Антипенко Е.В. Указ. соч. С. 37.

<sup>2</sup> Карягина В.С. Указ. соч. С. 139.

<sup>3</sup> Додонова Е.А., Афанасьева Т.А. Экономико-правовые аспекты расчета размера платы за коммунальные услуги и жилое помещение // Экономика и управление народным хозяйством: генезис, современное состояние и перспективы развития. 2017. С. 75.

<sup>4</sup> Додонова Е.А. Некоторые проблемы жилищно-коммунального хозяйства в части оплаты коммунальных услуг // Синергия Наук. 2017. № 15. С. 121.

учета потребления коммунальных ресурсов. К слову, это сделать достаточно проблематично.

Кроме этого, согласно п. 56.2 Правил при отсутствии постоянно или временно проживающих в жилом помещении граждан расчет производится исходя из количества собственников.

Ст. 155 ЖК РФ подробно урегулирован порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

По общему правилу плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа следующего месяца.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 декабря 2014 г. № 924/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» (Зарегистрировано в Минюсте России 28 мая 2015 г. № 37413)<sup>1</sup>, а также на основании информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Для каждой категории лиц в соответствии со ст. 155 ЖК РФ установлены определенные правила внесения платы. В частности, законодатель установил, что наниматели жилых помещений вносят плату за наем наймодателю этого жилого помещения, плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги управляющей организации.

Законодатель в ч. 11 ст. 155 ЖК РФ отмечает, что неиспользование собственниками или нанимателями жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2015. 8 июня.

## **2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

### **2.1. Предоставление субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг**

В ряде установленных законом случаев граждане могут получить от государства определенную помощь в исполнении обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Тарифы (цены) на коммунальные услуги в настоящее время таковы, что большая часть населения вынуждена обращаться за предоставлением субсидий для их оплаты<sup>1</sup>.

Некоторые исследователи, в частности, Ю.А. Козлова<sup>2</sup>, рассматривают субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг как один из видов государственной помощи.

Другие авторы, а именно Я.А. Ключникова<sup>3</sup>, определяют предоставление субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг как социальную поддержку граждан.

Законодатель на сегодняшний день оперирует такими понятиями как «государственная социальная помощь» и «социальная поддержка», не делая четкого разграничения между ними.

В связи с такой терминологической несогласованностью возникает вопрос о видовой принадлежности субсидий и компенсаций на оплату жилого помещения и коммунальных услуг: они относятся к государственной социальной помощи, являются мерами социальной поддержки или вообще не связаны с данными понятиями.

---

<sup>1</sup> Комарова Т.Е., Беркович М.И. Оценка обоснованности роста тарифов на услуги ЖКХ // Российское предпринимательство. 2014. № 23. С. 114.

<sup>2</sup> Козлова Ю.А. Некоторые итоги реформирования ЖКХ // Инновационные научные исследования: теория, методология, практика. 2017. С. 154.

<sup>3</sup> Ключникова Я.А. Правовое регулирование социального обслуживания и социальной поддержки граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6 (189). С. 76.

В ст. 1 Федерального закона Российской Федерации от 17 июля 1999 г. № 178-ФЗ (в ред. от 07.03.2018 г.) «О государственной социальной помощи»<sup>1</sup> закреплено определение понятия «государственная социальная помощь».

Законодатель определяет данное понятие как предоставление определенным категориям граждан, в частности, малоимущим семьям или одиноко проживающим гражданам, социальных выплат, услуг и жизненно необходимых товаров.

Таким образом, при оказании государственной социальной помощи особое значение имеет доход гражданина и его семьи<sup>2</sup>.

Государственная социальная помощь на основании ч. 1 ст. 12 указанного Федерального закона оказывается в виде денежной выплаты (социального пособия, субсидии и другой выплаты) или натуральной помощи (топливо, продукты питания, одежда, обувь, медикаменты и др.).

Применительно к сфере оплаты жилого помещения и коммунальных услуг жилищное законодательство (ст. 159 ЖК РФ) предусматривает только государственную социальную помощь в виде денежной выплаты. А именно речь идет о субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг<sup>3</sup>.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона «О государственной социальной помощи» субсидия – полная или частичная оплата предоставляемых гражданам социальных услуг.

Таким образом, определяя субсидию как вид государственной социальной помощи, автоматически можно отнести деятельность по предоставлению субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг к социальным услугам.

Социальной услугой в соответствии со ст. 3 Федерального закона Российской Федерации от 28 декабря 2013 г. № 442-ФЗ

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 1999. № 29. Ст. 3699.

<sup>2</sup> Ключникова Я.А. Указ. соч. С. 77-78.

<sup>3</sup> Васильева Е.И., Зерчанинова Т.Е., Пещерский А.И. Качество и доступность предоставления мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на местном уровне // Муниципалитет: экономика и управление. 2015. № 4. С. 38.

(в ред. от 07.03.2018 г.) «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации»<sup>1</sup> является действие в сфере социального обслуживания по оказанию помощи гражданину в целях улучшения условий его жизнедеятельности.

Законодательно определение понятия «социальная поддержка» не закреплено.

Однако стоит отметить, что компенсации предоставляются отдельным категориям гражданам, которые заслужили право на их получение в результате выполнения своих трудовых обязанностей или в результате заболевания<sup>2</sup>.

В этой связи стоит отметить Федеральный закон от Российской Федерации от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ (в ред. от 07.03.2018 г.) «О ветеранах»<sup>3</sup>, где п. 4 ч. 1 ст. 13 предусмотрена социальная поддержка ветеранов в форме компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Аналогичная норма содержится в ст. 17 Федерального закона Российской Федерации от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ (в ред. от 07.03.2018 г.) «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»<sup>4</sup>, где говорится о предоставлении компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в размере 50 процентов инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов.

Кроме того, компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в размере 50 процентов предусмотрена также для граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие чернобыльской катастрофы. Об этом свидетельствует п. 3 ст. 14 Закона Российской Федерации от 15 мая 1991 г. № 1244-1 (в ред. от 07.03.2018 г.) «О социальной

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2013. № 52 (часть I). Ст. 7007.

<sup>2</sup> Колоколова В.А. Особенности предоставления и применения льгот по оплате коммунальных услуг // Актуальные проблемы права и управления. 2017. С. 322.

<sup>3</sup> Собрание законодательства РФ. 1995. № 3. Ст. 168.

<sup>4</sup> Собрание законодательства РФ. 1995. № 48. Ст. 4563.

защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»<sup>1</sup>.

При предоставлении компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг доход гражданина и его семьи не учитывается.

В этом заключается основное отличие субсидии от компенсации.

В соответствии с ч. 2 ст. 160 ЖК РФ компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам.

Таким образом, можно сделать вывод, что:

1) субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг следует отнести к государственной социальной помощи, поскольку предоставляются в зависимости от дохода гражданина и общего дохода его семьи;

2) компенсация на оплату жилого помещения и коммунальных услуг является мерой социальной поддержки, поскольку предоставляется вне зависимости от дохода гражданина и совокупного дохода его семьи, предоставляется отдельным категориям граждан.

Думается, что субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг являются самостоятельным элементом социального обеспечения, поскольку основной и самой важной задачей предоставления субсидий и компенсаций видится именно социальная защита наиболее уязвимых в социальном плане слоев населения<sup>2</sup>.

И субсидии, и компенсации расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг являются помощью гражданину в целях улучшения условий его жизнедеятельности.

---

<sup>1</sup> Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 21. Ст. 699.

<sup>2</sup> *Костромина К.А., Домрачева Т.В.* Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг как одна из мер социальной поддержки граждан // Национальная безопасность России в глобализированном мире: состояние, вызовы, риски и механизмы устойчивого развития. 2015. С. 165.

На основании вышесказанного представляется возможным отнести субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг к социальным услугам.

На основании вышесказанного думается целесообразно внести изменения в ст. 20 Федерального закона Российской Федерации от 28 декабря 2013 г. № 442-ФЗ (в ред. от 07.03.2018 г.) «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации», где представлены виды социальной помощи. А именно предлагается дополнить ст. 20 пунктом 9, изложив его следующим образом:

«9) социальные услуги по предоставлению государственной социальной помощи в виде субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, а также по оказанию социальной поддержки в форме предоставления компенсации расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

Возможность предоставления гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг установлена ст. 159 ЖК РФ.

П. 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 (в ред. от 18.04.2018 г.) «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»<sup>1</sup> определен случай предоставления гражданам субсидий. В частности, субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются в случае, если расходы граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают величину максимально допустимой доли расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Постановлением Правительства РФ от 29 августа 2005 г. № 541 (в ред. от 16.12.2006 г.) «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг»<sup>2</sup> установлен федеральный стандарт максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2005. № 51. Ст. 5547.

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ. 2005. № 36. Ст. 3706.

жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, который составляет 22 процента.

Стоит отметить, что для семей, признанных малоимущими, максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму<sup>1</sup>.

Законодатель закрепил определенный перечень лиц, имеющих право на субсидии. К их числу в соответствии с ч. 2 ст. 159 ЖК РФ относятся пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда, члены жилищных кооперативов и собственники жилых помещений.

Таким образом, субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются как собственникам, так и нанимателям жилого помещения<sup>2</sup>.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 1037/пр, Министерства труда Российской Федерации № 857 от 30 декабря 2016 г. «Об утверждении Методических рекомендаций по применению Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации

---

<sup>1</sup> Какие меры социальной поддержки предусмотрены для малоимущих семей (граждан)? // Азбука права: электрон. журн. 2018. № 222177. URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=2893400509590535426787701&cacheid=F15E0512411B11375B4144FA049A9536&mode=splus&base=PBI&n=222177&rnd=7EB5D936037BBD9C9B2643E8A85EF414#02845303207051635> (дата обращения: 28.04.2018).

<sup>2</sup> Магамадов Н.С. Особенности динамики субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в субъектах УФО // Электронный мультидисциплинарный научный журнал с порталом международных научно-практических конференций Интернетнаука. 2016. № 3. С. 83.

от 14 декабря 2005 г. № 761»<sup>1</sup> сформулированы условия, при которых гражданину предоставляется субсидия:

- 1) наличие гражданства Российской Федерации;
- 2) наличие основания пользования жилым помещением;
- 3) наличие регистрации по месту жительства в жилом помещении, для оплаты которого гражданин обращается за субсидией;
- 4) отсутствие задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;
- 5) превышение расходов семьи на оплату жилого помещения и коммунальных услуг над величиной, эквивалентной максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Стоит отметить, что субсидии предоставляются гражданам, не только не имеющим задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, но и гражданам, выполняющим соглашения по ее погашению.

Субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляется в виде денежной выплаты<sup>2</sup> сроком на 6 месяцев.

Для получения субсидии граждане представляют в уполномоченный орган по месту постоянного жительства заявление о предоставлении субсидии с приложением определенных документов.

К их основному числу относятся:

- 1) документы, подтверждающие владение или пользование жилым помещением;
- 2) документы, содержащие сведения о наличии либо отсутствии задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

---

<sup>1</sup> URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=215691> & (дата обращения: 28.04.2018 г.).

<sup>2</sup> Как получить льготы и субсидии по оплате коммунальных услуг? // Азбука права: электрон. журн. 2018. № 200230. URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=2893400509590535426787701&cacheid=04247BA5F5B6A7639B0AFBDB158BD63E&mode=splus&base=PBI&n=200230&dst=100044&rnd=7EB5D936037BBD9C9B2643E8A85EF414#020147425700347288> (дата обращения: 28.04.2018 г.).

3) документы, подтверждающие право на льготы, меры социальной поддержки и компенсации по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

4) документы, подтверждающие доходы заявителя и членов его семьи.

Таким образом, в России существует множество видов льготных категорий граждан, которые имеют право на получение субсидии или компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, что предусмотрено ст. ст. 159, 160 ЖК РФ.

В соответствии с действующим законодательством любой гражданин, попадающий под определение какой-либо льготной категории, имеет право обратиться за получением субсидии или компенсации<sup>1</sup>.

## **2.2. Ответственность за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

Особое внимание заслуживает вопрос ответственности за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, поскольку в настоящее время стоимость коммунальных услуг значительно увеличивается, и повышаются тарифы на их оплату, что в результате приводит к такому явлению, как неуплата коммунальных услуг<sup>2</sup>.

В случае неисполнения обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг законодатель предусмотрел гражданско-правовую ответственность<sup>3</sup>, которая может выражаться в следующем.

За несвоевременную или неполную оплату жилого помещения и коммунальных услуг лица признаются должниками.

---

<sup>1</sup> *Гилязова О.С.* Проблема получения субсидий и компенсаций на оплату жилищно-коммунальных услуг: юридический аспект // Наука сегодня: фундаментальные и прикладные исследования. 2017. С. 36.

<sup>2</sup> *Даньшина Д.Н.* К вопросу об ответственности за неуплату коммунальных услуг // Теория и практика современной юридической науки. 2017. С. 32.

<sup>3</sup> *Салахова М.Г.* Неуплата жилищно-коммунальных услуг потребителем как основание привлечения к ответственности // Проблемы обеспечения, реализации, защиты конституционных прав и свобод человека. 2016. № 3. С. 240.

Ч. 14 ст. 15 ЖК РФ предусмотрена обязанность должников уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Таким образом, пеня – это проценты от суммы долга, которые уплачивает потребитель-должник.

Кроме того, ответственность за невнесение платы за коммунальные услуги может выступать в виде приостановления или ограничения предоставления услуг потребителю в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Как поясняет законодатель, в случае, когда приостановление предоставления коммунальной услуги связано с наличием у потребителя задолженности по оплате, исполнитель обязан опломбировать оборудование, предоставляющее коммунальную услугу.

При этом в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в установленные сроки исполнитель предварительно должен уведомить потребителя об ограничении или приостановлении коммунальной услуги.

Возникает вопрос, что же является неполной оплатой потребителем коммунальной услуги.

В п. 118 Постановления Правительства Российской Федерации № 354 поясняется, что под неполной оплатой коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за данную коммунальную услугу.

Существует определенный порядок уведомления исполнителем потребителя-должника в случае неполной оплаты коммунальной услуги.

Во-первых, исполнитель должен направить потребителю-должнику уведомление о том, что если в течение 20 дней со дня доставки такого уведомления задолженность по оплате коммунальной услуги не будет погашена, предоставление потребителю коммунальной услуги может быть ограничено или вовсе приостановлено.

Уведомление потребителю может быть доставлено путем вручения под расписку, направлено по почте или включено в платежный документ.

Во-вторых, если потребитель не устраняет задолженность в течение установленного срока, исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления коммунальной услуги.

В случае отсутствия такой возможности либо непогашения задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения исполнитель вправе приостановить предоставление коммунальной услуги.

Законодатель отметил, что такие коммунальные услуги, как отопление и холодное водоснабжение в многоквартирных домах, приостановлены быть не могут.

Кроме того, действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме, а также нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан<sup>1</sup>.

Таким образом, можно сделать вывод, что исполнитель, т.е. тот, кто предоставляет коммунальные услуги потребителю, вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальной услуги при неполной оплате лицом, потребляющим коммунальные услуги, если долг превышает два месячных размера платы за эту услугу.

---

<sup>1</sup> Болгерт Д. Ответственность за неуплату, несвоевременную плату за жилое помещение и коммунальные услуги // Жилищное право. 2015. № 7. С. 33.

Установленный порядок уведомления потребителя о наличии у него долга и о предстоящем приостановлении или ограничении предоставления коммунальной услуги таков, что, с одной стороны, потребитель при желании может вести себя так, чтобы не получать официального предупреждения (извещения). А, с другой стороны, исполнителю необходимо осуществить целый комплекс несвойственных ему мероприятий, позволяющих доказать, что потребитель надлежащим образом извещен и о долге, и о планируемом приостановлении предоставления коммунальной услуги<sup>1</sup>.

Учитывая понимание каждым здравомыслящим законопослушным человеком и гражданином необходимости исполнения своих обязанностей, предусмотренных ст. 153 ЖК РФ, порядок уведомления потребителя-должника необходимо существенно упростить. Сделать это можно следующим образом:

- 1) вложить в почтовый ящик уведомление или направить его обычным письмом по адресу, указанному потребителем-должником в случае выезда его на длительный период (если такой адрес был указан потребителем);
- 2) включить соответствующий текст в платежный документ;
- 3) направить сообщение на номер телефона, указанный потребителем-должником при оформлении документов.

Выселение из жилого помещения, как крайняя мера гражданско-правовой ответственности, за неуплату жилого помещения и коммунальных услуг может распространяться как на собственника жилого помещения, так и нанимателя<sup>2</sup>.

Вопрос, касающийся выселения граждан из жилых помещений, является одним из самых сложных по своим правовым последствиям.

Выселение, по каким бы основаниям оно ни проводилось, в большинстве случаев относится мерам государственно-правового

---

<sup>1</sup> Винокуров В.А. Указ. соч. С. 53.

<sup>2</sup> Салахова М.Г. Указ. соч. С. 244.

воздействия, в каждом конкретном случае только суд вправе решать, подлежит ли лицо выселению из занимаемого жилого помещения<sup>1</sup>.

Так, ст. 90 ЖК РФ предусматривает выселение в судебном порядке нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения при невнесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин.

В данном случае нанимателю должно быть предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма.

Таким образом, одним из необходимых условий выселения является отсутствие уважительных причин неоплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

В этой связи возникает вопрос, что является «уважительной причиной невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги».

Полагается, что суд при решении данного вопроса должен исходить из того, по каким причинам и в течение какого периода времени наниматель не исполнял обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Кроме того, суду следует обратить внимание на то, была ли возможность у нанимателя вносить плату за жилое помещение, или такая возможность отсутствовала по уважительным причинам<sup>2</sup>.

По смыслу п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>3</sup> уважительными причинами неоплаты жилого помещения и коммунальных услуг могут быть следующие:

---

<sup>1</sup> Миронов В.П., Масленникова Л.В. Невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги как основание для выселения нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения // Молодой ученый. 2016. № 30. С. 320.

<sup>2</sup> Миронов В.П., Масленникова Л.В. Указ. соч. С. 321.

<sup>3</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

- 1) задержки выплаты заработной платы или пенсии на протяжении длительного времени;
- 2) тяжелое материальное положение лица в связи с утратой им работы и невозможностью трудоустройства;
- 3) болезнь;
- 4) наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и т.д.

Следовательно, можно сделать вывод, что к уважительным причинам неоплаты жилого помещения и коммунальных услуг не относятся, например злоупотребление спиртными напитками или наркотическими веществами, длительное отсутствие нанимателя по месту нахождения жилого помещения и т. д.

По мнению некоторых авторов, в частности, Е.С. Якимовой, Д.М. Яклашкина<sup>1</sup>, неоплата жилого помещения и коммунальных услуг является существенным нарушением, служит основанием для расторжения договора независимо от того, было такое нарушение допущено за шесть месяцев подряд или с перерывами.

Пленум Верховного Суда в п. 38 постановления № 14 разъясняет, что при решении данного вопроса судам следует исходить из того, что фактом, имеющим юридическое значение, является невнесение платы нанимателем непрерывно более чем шесть месяцев подряд.

Однако ЖК РФ не раскрывает, какие периоды должны включаться в шестимесячный срок: любые или шесть месяцев подряд. Таким образом, можно увидеть определенную коллизию в нормах ЖК РФ.

Для устранения указанных противоречий предлагается внести изменения в ст. 90 и п.1 ч.4 ст. 83 ЖК РФ, а именно дополнить словом «подряд».

---

<sup>1</sup> Якимова Е.С., Яклашкин Д.М. Проблемы ненадлежащего исполнения обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги // Образование и право. 2017. № 3. С. 238.

Таким образом, ст. 90 ЖК РФ предлагается изложить следующим образом:

«Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев подряд без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие».

П. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ предлагается изложить таким образом:

«невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев подряд».

Подводя итог всему вышесказанному, можно сделать вывод, что в настоящее время ответственность за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает широкий круг мер.

Кроме того, основные проблемы, вытекающие из приведенных положений действующего законодательства, связаны с экономическими факторами.

Помимо этого, санкции постоянно ужесточаются: кроме основного долга, взыскиваются пени, коммунальные службы ограничивают должника в пользовании коммунальными услугами или лишают их вовсе.

Такая проблема как невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги является серьезной и требует тщательного изучения.

Основной причиной невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги является уклонение лица от выполнения обязанности.

В связи с этим некоторые авторы, в частности, М.Г. Салахова<sup>1</sup>, считают целесообразным ввести уголовную ответственность за неуплату жилого помещения и коммунальных услуг.

---

<sup>1</sup> Салахова М.Г. Указ. соч. С. 245.

Согласно позиции М.Г. Салаховой в связи с многочисленными уклонениями от платы за жилое помещение и коммунальные услуги и неспособностью в полной мере устранить задолженность, необходимо принимать жесткие меры. Автор считает, что это будет важнейшим фактором, который станет способом воздействия на правонарушителей в сфере оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

Однако трудно согласиться с мнением автора, поскольку не всегда невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги связано со злым уклонением.

В качестве меры, обеспечивающей своевременное и полное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предлагается разработать и реализовать так называемую бонусную систему, которая позволила бы гражданам помимо субсидий и компенсаций оказывать помощь при оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

## АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Проведенный анализ правоприменительной практики позволяет сделать ряд обобщающих выводов.

Проблемы правоприменительной практики будут проанализированы на основе судебных решений, изученных автором.

Судебная практика показывает, что при начислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги имеет место увеличение размера платы, что является нарушением жилищного законодательства.

Пленум Верховного Суда РФ в п. 17 постановления от 27 июня 2017 г. № 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»<sup>1</sup> разъясняет следующее.

Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за жилое помещение и увеличивать размер платы в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом.

Так, Государственной жилищной инспекцией Воронежской области в ходе проведения внеплановой проверки выявлено необоснованное увеличение размера платы за жилое помещение в многоквартирном доме обществом с ограниченной ответственностью «Вест 1».

Это послужило основанием для выдачи ООО «Вест 1» предписания от 13.07.2016 г. № 03-29/126 об устранении выявленных нарушений требований законодательства, а именно проведении перерасчета.

ООО «Вест 1» не согласилось с данным предписанием, полагая, что оно противоречит действующему законодательству и нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2017. 4 июля.

В связи с этим ООО «Вест 1» обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с требованием к Государственной жилищной инспекции Воронежской области о признании незаконным предписания от 13.07.2016 г. № 03-29/126 произвести перерасчет размера платы за содержание жилого помещения.

Судом было установлено, что решения об увеличении размера платы за содержание жилого помещения в сторону увеличения собранием собственников и органами местного самоуправления не принимались.

Таким образом, суд пришел к выводу, что данное предписание соответствует действующему законодательству, поскольку действия ООО «Вест 1» по индексации (увеличению) платы за содержание и ремонт жилого помещения, принятые в одностороннем порядке, являются неправомерными.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 17 августа 2017 г. № Ф10-2977/2017 по делу № А14-12501/2016<sup>1</sup> в удовлетворении требования ООО «Вест 1» о признании незаконным предписания Государственной жилищной инспекции Воронежской области было отказано, поскольку управляющей компанией неправомерно увеличен размер платы за жилое помещение, что является нарушением жилищного законодательства.

Однако на практике встречаются случаи, когда действия по увеличению размера оплаты жилого помещения считаются законными и обоснованными.

В качестве примера можно привести следующую ситуацию.

Так, гражданин, проживающий в многоквартирном доме, обратился в Управление государственной жилищной инспекции Новгородской области

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17 августа 2017 г. № Ф10-2977/2017 по делу № А14-12501/2016 // URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1481954282014712634924029744&cacheid=40AF3E25DC524A6003FE136891868ED4&mode=splus&base=BCN&n=105378&rnd=53BDB1D7AD081366DDB2284A8BFD786A#03910547442198187> (дата обращения: 30.04.2018 г.).

с заявлением о проверке соблюдения обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖЭК» требований при начислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В ходе проверки было выявлено, что ООО «Управляющая компания ЖЭК» начисляло плату за жилое помещение исходя из иного тарифа, чем был утвержден решением общего собрания собственников помещений дома, а именно увеличило плату на 7%.

Предписанием от 28.12.2016 г. № ЛК-1423-16 Управление государственной жилищной инспекции Новгородской области предложило ООО «Управляющая компания ЖЭК» в срок до 08.02.2017 г. произвести перерасчет указанной платы.

Однако ООО «Управляющая компания ЖЭК» не согласилось с данным предписанием и обратилось в Арбитражный суд Новгородской области с заявлением об его оспаривании.

Судом было установлено, что собственники помещений в указанном многоквартирном доме провели общее собрание, на котором выбрали способ управления многоквартирным домом управляющей организацией, заключив с ООО «Управляющая компания ЖЭК» договор управления от 01.04.2015 г. сроком на 5 лет.

Пунктом 4.2 данного договора предусмотрено, что плата за содержание общего имущества многоквартирного дома подлежит ежегодной индексации на размер инфляции по данным Федерального органа исполнительной власти с обязательным публичным уведомлением через средства массовой информации не менее чем за 30 дней до ее изменения.

Судом было установлено, что ООО «Управляющая компания ЖЭК» действительно самостоятельно проиндексировало плату за содержание общего имущества многоквартирного дома, увеличив ее на 7%, опубликовав уведомление об этом в газете «Красная искра» от 30.06.2016 г. № 26.

Указанные действия, как установил суд, правомерны, поскольку соответствуют условиям заключенного договора.

Таким образом, постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 6 февраля 2018 г. № Ф07-15465/2017 по делу № А44-793/2017<sup>1</sup> в удовлетворении требования ООО «Управляющая компания ЖЭК» признать незаконным предписание Управления государственной жилищной инспекции Новгородской области было отказано, поскольку у ООО «Управляющая компания ЖЭК» отсутствовали основания для установления платы в ином размере.

Можно сделать вывод, что вопрос установления платы за жилое помещение и коммунальные услуги на практике является актуальным.

В качестве необоснованного увеличения тарифов на жилое помещение и коммунальные услуги можно привести следующий пример.

В Октябрьский районный суд г. Екатеринбурга обратилась Н. с иском к ООО Управляющая компания «СУЭРЖ-СК» с требованием обязать ответчика производить начисление за жилое помещение и коммунальные услуги по ранее установленным тарифным ставкам, а также произвести перерасчет по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

В обоснование иска Н. указала, что формируемых ответчиком ООО УК «СУЭРЖ-СК» платежных документах по оплате жилого помещения и коммунальных услуг необоснованно были изменены параметры для начисления платежей. А именно были увеличены тарифные ставки по содержанию жилья, за наем жилого помещения, по отоплению, индивидуальному потреблению, причем даже увеличена общая площадь помещения. При этом никаких оснований для изменения указанных параметров у ответчика не имелось.

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 6 февраля 2018 г. № Ф07-15465/2017 по делу № А44-793/2017 // URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1481954282014712634924029744&cacheid=3D63238C81B11925547162AF1CB5110E&mode=splus&base=BSZ&n=200296&rnd=53BDB1D7AD081366DDB2284A8BFD786A#001476585246051898> (дата обращения: 30.04.2018 г.).

Судом было установлено, что ООО УК «СУЭРЖ-СК» действительно осуществляло начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом повышенных параметров.

Однако оснований для увеличения размера площади данного жилого помещения в целях начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги у ответчика не имелось.

Таким образом, Октябрьский районный суд г. Екатеринбурга 11 апреля 2016 г. решил удовлетворить требования истца, обязать ООО УК «СУЭРЖ-СК» произвести перерасчет по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, о чем вынес решение по делу № 2-2010/2016<sup>1</sup>.

Как показывает практика, граждане обращаются в суд также с иными требованиями, в частности, об определении порядка оплаты жилого помещения и коммунальных услуг и т.д.

Так, Красногорский районный суд г. Каменска-Уральского Свердловской области в 2017 году рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ежовой И.А. к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дирекция единого заказчика».

Истец Ежова И.А. заявила требования об определении порядка оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, возложении обязанности по заключению соглашения об оплате коммунальных услуг и выдаче отдельных платежных документов.

Ежова И.А. указала, что она является собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на 2-комнатную квартиру. Собственником другой доли является Жигалова М.М.

С Жигаловой М.М. не могут достигнуть договоренности о порядке оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

Представитель ответчика выразил несогласие с заявленными требованиями, указав, что спорная квартира является единым объектом

---

<sup>1</sup> Архив Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга.

недвижимости, начисления производятся по единому лицевому счету. У управляющей организации, как пояснил ответчик, не предусмотрена обязанность выдавать отдельные платежные документы. Соглашение об определении порядка оплаты заключается между собственниками жилого помещения.

Красногорский районный суд г. Каменска-Уральского Свердловской области, ссылаясь на ст. 158 ЖК РФ, удовлетворил иск Ежовой И.А. к ООО «Управляющая компания «Дирекция единого заказчика», определив порядок оплаты жилого помещения и коммунальных услуг соразмерно доли каждого собственника данного жилого помещения.

Управляющей организацией является ООО «Управляющая компания «Дирекция единого заказчика», следовательно, на данного ответчика следует возложить обязанность заключить со сторонами соглашения об оплате коммунальных услуг и выдавать им отдельный платежный документ в соответствии с установленным порядком.

По данному делу Красногорским районным судом г. Каменска-Уральского Свердловской области 13 сентября 2017 г. было вынесено решение по делу № 2-1116/2017<sup>1</sup>.

Кроме того, особое внимание на практике заслуживает вопрос о несвоевременной и неполной оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

В производстве Камышловского городского суда насчитывается огромное количество дел по неоплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Так, Акционерное общество «Славянка» обратилось в суд с иском к Лихачевой Н.Л., Лихачевой О.Л. о взыскании коммунальных платежей.

Судом установлено, что ответчики в нарушение установленных законодательством норм на протяжении длительного срока не осуществляли

---

<sup>1</sup> Архив Красногорского районного суда г. Каменска-Уральского Свердловской области.

оплату за коммунальные услуги в полном объеме, в результате чего у них образовалась задолженность, которая составляет 85 737,77 руб., что подтверждается выпиской по лицевому счёту (л. д. 5-7). Представленный суду расчет задолженности судом проверен и является обоснованным.

Суд считает, что исковые требования Акционерного общества «Славянка» к Лихачевой Н.Л., Лихачевой О.Л. о взыскании коммунальных платежей подлежат удовлетворению в полном объёме, поскольку ответчики, являясь зарегистрированными по месту жительства в указанной квартире, должны нести бремя содержания жилого помещения и оплачивать коммунальные услуги.

Таким образом, Камышловский городской суд Свердловской области удовлетворил требования истца, о чем 10 октября 2016 г. вынес соответствующее решение по делу № 2-748/2016<sup>1</sup>.

Аналогичное решение было принято 27 мая 2016 г. Октябрьским районным судом г. Екатеринбурга по делу № 2-3650/2016<sup>2</sup>.

Кроме того, на практике встречаются случаи, когда при невнесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги применяется крайняя мера гражданско-правовой ответственности – выселение из жилого помещения.

Ярким примером служит следующая ситуация.

В 2017 году Кировский районный суд г. Екатеринбурга рассматривал в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Администрации города Екатеринбурга к Перминой И.Б., Пермину А.Н., Пермину Д.А. о выселении.

В обоснование исковых требований было указано, что на протяжении более шести месяцев ответчики без уважительных причин не вносили плату за жилое помещение и коммунальные услуги, что подтверждается выпиской из лицевого счета.

---

<sup>1</sup> Архив Камышловского городского суда Свердловской области.

<sup>2</sup> Архив Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга.

Данный факт в соответствии со ст. 83, 90 ЖК РФ является основанием для выселения ответчиков из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения.

На основании изложенного истец (Администрация города Екатеринбург) просит расторгнуть договор социального найма с ответчиками, выселить Пермину И.Б., Пермина А.Н., Пермина Д.А. из жилого помещения в многоквартирном доме с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма.

Ответчики в судебном заседании возражали против удовлетворения исковых требований, суду пояснили, что оплата коммунальных услуг не производилась ввиду наличия финансовых трудностей, в настоящее время все члены семьи трудоустроены и намерены постепенно погашать имеющую задолженность.

Суд установил, что ответчики действительно не исполняют свои обязанности на оплате коммунальных услуг на протяжении более 6 месяцев.

Из представленных материалов следует, что на момент вынесения решения долг ответчиков по оплате жилья и коммунальных услуг составляет 834453 рубля 18 копеек.

Доказательств оплаты имеющейся задолженности в полном объеме ответчиками не представлено, как и доказательств, свидетельствующих о наличии уважительных причин.

Все указанные факторы свидетельствуют о злоупотреблении ответчиками своими правами, и о безразличном и халатном отношении к занимаемому жилому помещению и обязанности нести бремя содержания жилья.

Приведенные ответчиками причины неисполнения обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг суд признает неуважительными, ответчики не трудоустроены были длительное время, доказательства попыток обеспечить себя работой не представлены. В настоящее время

ответчики трудоустроены неофициально, гарантий того, что они будут иметь стабильный доход, позволяющий нести бремя содержания жилья, не имеется.

Таким образом, судом установлен факт неисполнения ответчиками обязанности по оплате коммунальных услуг за период более 6 месяцев, что является основанием для расторжения договора социального найма и выселения из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения требования истца.

Таким образом, Кировский районный суд г. Екатеринбурга решил удовлетворить исковые требования Администрации города Екатеринбурга к Перминой И.Б., Пермину А.Н., Пермину Д.А. о выселении, о чем 7 ноября 2017 г. вынес решение по делу № 2-6323/2017<sup>1</sup>.

Однако на практике может возникнуть иная ситуация.

Так, например, апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 4 июня 2016 г. № 33-6481/16<sup>2</sup> было принято решение, в соответствии с которым исковые требования наймодателя о выселении нанимателя в связи с неоплатой жилого помещения и коммунальных услуг не были удовлетворены, поскольку наниматель произвел частичную оплату.

Изучив судебную практику по спорам о выселении за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, можно сделать вывод, что некоторые дела заканчиваются принятием решения суда в пользу нанимателя без последующего его выселения.

В первую очередь, это связано с тем, что для некоторых должников не составляет труда внести часть суммы долга, тем самым избежать применения положений ЖК РФ о выселении.

---

<sup>1</sup> Архив Кировского районного суда г. Екатеринбурга.

<sup>2</sup> URL: <https://moluch.ru/archive/134/37627/> (дата обращения: 05.05.2018 г.).

При изучении практики по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в большинстве случаев граждане обращаются за получением субсидии или компенсации на оплату, поскольку им это право предоставлено на основании ст. ст. 159, 160 ЖК РФ.

При исследовании данного вопроса имеет смысл обратиться к статистическим данным, поскольку особый интерес заслуживает динамика предоставления гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

В таблице 1 представлена динамика, отражающая число семей, получивших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг по данным Федеральной службы государственной статистики за период с 2013 по 2017 г.г.

Таблица 1. Число семей, получивших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

Отчетный год	2013	2014	2015	2016	2017
Российская Федерация	3 545 350	3 387 958	3 353 226	3 337 938	3 189 657
Уральский Федеральный округ	265 420	248 788	258 164	273 551	282 340
Свердловская область	98 944	81 845	85 029	89 045	92 036

Как видно из таблицы 1, количество семей, получивших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в целом по России с каждым годом снижается. Однако на территории Свердловской области в период с 2014 по 2017 г.г. наблюдается значительное увеличение числа семей, получивших субсидию.

Если обратиться к данным по числу семей, получивших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в Уральском Федеральном округе, можно отметить динамику, отраженную в таблице 2.

Таблица 2. Число семей, получивших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

Отчетный год	2013	2014	2015	2016	2017
Курганская область	19 646	18 841	18 937	19 317	19 060
Свердловская область	98 944	81 845	85 029	89 045	92 036
Тюменская область	50 264	45 035	46 231	48 173	48 640
Ханты-Мансийский автономный округ	27 241	22 251	21 638	21 903	21 731
Ямало-Ненецкий автономный округ	4 094	4 005	4 227	4 803	4 535
Челябинская область	96 566	103 067	107 967	117 016	122 604

Как видно из таблицы 2, наибольшее число семей, получивших субсидии, преобладает в Челябинской области, наименьшее – в Ямало-Ненецком автономном округе.

Таким образом, можно сделать вывод, что граждане вынуждены обращаться за предоставлением субсидии на оплату жилого помещения

и коммунальных услуг, поскольку тарифы на коммунальные услуги остаются одним из проблемных вопросов при оценке уровня жизни населения России.

Однако, как показывает практика, иногда субсидию или компенсацию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг удастся получить посредством обращения в суд.

Так, например, 15 июня 2016 г. Сысертский районный суд Свердловской области рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-853/2016<sup>1</sup> по иску Копылова Н. к Муниципальному унитарному предприятию жилищно-коммунального хозяйства «Западное».

Истец требовал произвести перерасчет задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а также начислить льготы на оплату коммунальных услуг.

В обоснование заявленных требований истец указал, что он обратился в ЖКХ «Западное» с заявлением об отключении его квартиры от центрального отопления в связи с тем, что он перешел на автономное отопление. Слесарь ЖКХ срезал у него батареи, и с того времени он перестал оплачивать коммунальные услуги за отопление. Вся задолженность по оплате коммунальных услуг им была погашена, что подтверждается квитанциями.

В ноябре МУП ЖКХ «Западное» обратилось с заявлением к мировому судье судебного участка с заявлением о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг в отношении Копылова Н.

Однако судебный приказ был отменен, поскольку судом было установлено, что Копылов Н. перешел на автономное отопление своей квартиры, о чем своевременно уведомил руководство МУП ЖКХ письменным заявлением об отключении квартиры от центральных теплосетей.

---

<sup>1</sup> Архив Сысертского районного суда Свердловской области.

Но МУП ЖКХ «Западное» в квитанциях выставляет задолженность по оплате за коммунальные услуги.

На неоднократные обращения Копылова Н. в МУП ЖКХ по вопросу, откуда у него задолженность, ничего не поясняют.

Позже гражданин обратился с заявлением о предоставлении выписки с лицевого счета, однако выписка ему предоставлена не была.

Кроме того, МУП ЖКХ «Западное» приняло решение о прекращении выплаты компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в связи с наличием задолженности.

Копылов Н. является ветераном войны, ему предоставлена льгота в виде оплаты коммунальных услуг в размере 50%.

Поскольку у него задолженность по оплате коммунальных услуг отсутствует, следовательно, приостановление выплаты компенсации было неправомерно.

Суд установил, что Копылов Н. действительно является ветераном Великой Отечественной войны, в связи с чем, на основании ст. 160 ЖК РФ ему предоставлена льгота в виде оплаты коммунальных услуг в размере 50 %.

Таким образом, на основании вышеизложенного, Сысертский районный суд Свердловской области решил удовлетворить иски Копылова Н. к Муниципальному унитарному предприятию жилищно-коммунального хозяйства «Западное» о возложении обязанности произвести перерасчет задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а также начислить льготы на оплату коммунальных услуг.

Анализ правоприменительной практики позволяет сделать вывод, что особое внимание следует уделять правильности начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Данная проблема является актуальной и требует своего разрешения на законодательном уровне.

В этой связи целесообразно поднять вопрос не только об ответственности граждан по несвоевременной и неполной оплате жилого помещения и коммунальных услуг, но и ответственности управляющих компаний, производящих начисление платы с нарушением жилищного законодательства.

Кроме того, предоставление субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, как показывает практика, вызывает также немало вопросов.

## МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: Плата за жилое помещение и коммунальные услуги: правовой аспект.

Занятие разработано для обучающихся в образовательных организациях среднего профессионального образования по специальности «Право и организация социального обеспечения».

Курс: Жилищное право.

Форма занятия: семинар.

Средства обучения: Жилищный кодекс РФ; карточки с заданиями.

Методы обучения: словесные, практические, частично-поисковые, наглядные.

Цель занятия: закрепить уровень знаний студентов в изучении нормативных правовых актов, регулирующих плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Задачи занятия:

- 1) определить уровень знаний студентов по вопросу об оплате жилого помещения и коммунальных услуг;
- 2) развить умения, навыки самостоятельного (группового) поиска необходимой информации;
- 3) сформировать правовую культуру и правосознание студентов.

План занятия (90 минут):

1. Организационная часть (12 минут)
  - 1.1. Цель (3 минуты)
  - 1.2. Актуальность (9 минут)
2. Основное содержание занятия (70 минут)
  - 2.1. Доклады студентов (35 минут)
  - 2.2. Групповое решение задач и заданий (35 минут)
3. Подведение итогов (18 минут)
  - 3.1. Обсуждение итогов выполненных заданий и задач (10 минут)

### 3.2 Общий вывод (8 минут)

Ход занятия:

#### 1. Организационная часть.

Целью учебного занятия является изучение теоретических и правоприменительных основ платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Вопросы, связанные с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг, достаточно подробно изложены в разделе 7 ЖК РФ, где ч. 1 ст. 153 предусматривает обязанность граждан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Момент возникновения обязанности по внесению платы для разных категорий граждан определен в ч. 2 ст. 153 ЖК РФ.

В современных реалиях довольно часто возникают ситуации, в результате которых граждане не своевременно или не полностью производят оплату жилого помещения и коммунальных услуг, либо не вносят плату вовсе.

Проблема платы за жилое помещение и коммунальные услуги в последнее время стала особенно значимой, поскольку цены на жилое помещение и коммунальные услуги значительно увеличиваются. В связи с этим возникает необходимость обращаться за предоставлением субсидий или компенсаций.

Кроме того, до сих пор остаются неурегулированными некоторые вопросы, касающиеся структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, возникают споры применительно к ответственности за невнесение платы и т.д.

#### 2. Основное содержание занятия.

Проведению занятия предшествует предварительная подготовка, в ходе которой составляется план занятия, который доводится до сведения каждого, сообщается основная и дополнительная литература.

В первой половине учебного занятия студенты выступают с заранее подготовленными докладами, темы которых были распределены студентами заранее в произвольной форме. Во второй половине занятия преподаватель делит группу на подгруппы по 4-5 человек в каждой.

Каждой подгруппе раздаются карточки с вопросами.

Студенты в течение 5-7 минут читают карточки, обсуждают поставленные вопросы и принимают решение. Затем подгруппы по очереди отвечают на вопросы.

Победившей считается та группа, которая даст больше всего правильных ответов на поставленные в карточках вопросы.

Студенты выступают с докладами по следующим темам:

1) Понятие и структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2) Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

3) Предоставление субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

4) Ответственность за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Карточка № 1. Что такое жилое помещение?

Карточка № 2. Что такое коммунальные услуги?

Карточка № 3. Структура платы за жилое помещение.

Карточка № 4. Структура платы за коммунальные услуги.

Карточка № 5. Какие категории граждан имеют право на предоставление субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг? Ответ обоснуйте, ссылаясь на нормы ЖК РФ.

Карточка № 6. В чем состоит отличие субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг от компенсации?

Карточка № 7. Какая ответственность за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги предусмотрена действующим законодательством?

Карточка № 8. Когда у лица возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги? Ответ обоснуйте, ссылаясь на нормы ЖК РФ.

Карточка № 9. Сформулируйте условия, при которых гражданину предоставляется субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (минимум 3).

### 3. Подведение итогов.

По истечению отведённого на проведение группового задания времени, преподаватель подводит итоги работы подгрупп, объявляет подгруппу, которая дала больше всего правильных ответов. Затем происходит совместное обсуждение вопросов, которые вызвали трудности понимания у студентов.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги имеет большое значение, поскольку практически каждому в повседневной жизни приходится производить такую оплату.

Граждане вынуждены обращаться за предоставлением субсидии или компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, поскольку тарифы на оплату в настоящее время, можно смело заявить, завышены.

Настоящее исследование было направлено на выявление таких проблем, а также на попытку их преодоления путем внесения соответствующих изменений и дополнений в законодательство, регулирующее данную сферу.

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы и предложения.

Относительно понятий «субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» и «компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» следует согласиться с точкой зрения тех исследователей права, которые предлагают определить данное правовое явление как социальную услугу.

В связи с этим предлагается внести изменения в ст. 20 Федерального закона Российской Федерации от 28 декабря 2013 г. № 442-ФЗ (в ред. от 07.03.2018 г.) «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации», а именно дополнить ст. 20 пунктом 9, изложив его следующим образом:

«9) социальные услуги по предоставлению государственной социальной помощи в виде субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, а также по оказанию социальной поддержки в форме предоставления компенсации расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

Кроме того, на практике немало споров вызывает вопрос о несвоевременной и неполной оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Предлагается упростить порядок уведомления потребителя-должника в случае невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Также, в вопросе неоплаты жилого помещения и коммунальных услуг, как основание выселения нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения, в ЖК РФ не раскрывается подробно, какой период должен включаться в шестимесячный срок.

Для устранения указанной проблемы предлагается внести изменения в ст. 90 и п.1 ч.4 ст. 83 ЖК РФ, а именно дополнить словом «подряд».

Таким образом, ст. 90 ЖК РФ предлагается изложить следующим образом:

«Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев подряд без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие».

П. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ предлагается изложить таким образом:

«невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев подряд».

Анализ действующих нормативных правовых актов, регулирующих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выявил некоторые их недостатки. Среди них можно отметить несогласованность нормативных правовых актов в регулировании одного и того же вопроса.

В связи с этим имеются объективные предпосылки к разработке и принятию нормативного правового акта, в частности, Федерального закона, который бы комплексно регулировал плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наиболее важными предпосылками принятия данного закона является:

1) то, что в отношениях по оплате жилого помещения и коммунальных услуг участвуют миллионы граждан, обладающих различиями в материальном и социальном положении;

2) практика применения действующего законодательства по оплате жилого помещения и коммунальных услуг показывает, что довольно частыми являются нарушения жилищных прав граждан, в частности, в связи с необоснованно высоким начислением платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Проведенное исследование показывает, что существующие пробелы в законодательстве по вопросу платы за жилое помещение и коммунальные услуги на практике приводят к различным серьезным проблемам, связанным с определением размера платы, предоставлением субсидии и компенсации на оплату, ответственностью лица за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги и т.д.

В связи с этим была произведена попытка разрешения некоторых проблем и внесения соответствующих изменений и дополнений в законодательство, регулирующее плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Однако выявленные пробелы в законодательстве, в ходе проведенного исследования, являются лишь небольшой частью того массива проблем, с которыми субъекты жилищного права сталкиваются на практике. В связи с этим проблема платы за жилое помещение и коммунальные услуги остается открытой и подлежит дальнейшему исследованию.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014 г.) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 03.04.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

Федеральный закон Российской Федерации от 17 июля 1999 г. № 178-ФЗ (в ред. от 07.03.2018 г.) «О государственной социальной помощи» // Собрание законодательства РФ. 1999. № 29. Ст. 3699.

Федеральный закон Российской Федерации от 28 декабря 2013 г. № 442-ФЗ (в ред. от 07.03.2018 г.) «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 52 (часть I). Ст. 7007.

Федеральный закон от Российской Федерации от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ (в ред. от 07.03.2018 г.) «О ветеранах» // Собрание законодательства РФ. 1995. № 3. Ст. 168.

Федеральный закон Российской Федерации от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ (в ред. от 07.03.2018 г.) «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1995. № 48. Ст. 4563.

Закон Российской Федерации от 15 мая 1991 г. № 1244-1 (в ред. от 07.03.2018 г.) «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 21. Ст. 699.

Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (в ред. от 27.03.2018 г.) «О предоставлении коммунальных услуг

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306 (в ред. от 29.09.2017 г.) «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 22. Ст. 2338.

Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. от 27.03.2018 г.) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

Постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 (в ред. от 18.04.2018 г.) «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 51. Ст. 5547.

Постановление Правительства РФ от 29 августа 2005 г. № 541 (в ред. от 16.12.2006 г.) «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 36. Ст. 3706.

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 г. № 668/пр (в ред. от 19.06.2017 г.) «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда»

(Зарегистрировано в Минюсте России 7 ноября 2016 г. № 44258) // Российская газета. 2016. 16 нояб.

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 декабря 2014 г. № 924/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» (Зарегистрировано в Минюсте России 28 мая 2015 г. № 37413) // Российская газета. 2015. 8 июн.

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 1037/пр, Министерства труда Российской Федерации № 857 от 30 декабря 2016 г. «Об утверждении Методических рекомендаций по применению Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761» // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=215691&> (дата обращения: 28.04.2018 г.).

### **Судебная практика**

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 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» // Российская газета. 2017. 4 июля.

Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17 августа 2017 г. № Ф10-2977/2017 по делу № А14-12501/2016 // URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1481954282014712634924029744&cacheid=40AF3E25DC524A6003FE136891868ED4&mode=splus&base=BCN&n=105378&rnd=53BDB1D7AD081366DDB2284A8BFD786A#03910547442198187> (дата обращения: 30.04.2018 г.).

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 6 февраля 2018 г. № Ф07-15465/2017 по делу № А44-793/2017 // URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1481954282014712634924029744&cacheid=3D63238C81B11925547162AF1CB5110E&mode=splus&base=BSZ&n=200296&rnd=53BDB1D7AD081366DDB2284A8BFD786A#001476585246051898> (дата обращения: 30.04.2018 г.).

Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 4 июня 2016 г. № 33-6481/16 // URL: <https://moluch.ru/archive/134/37627/> (дата обращения: 05.05.2018 г.).

Решение Камышловского городского суда Свердловской области по делу № 2-748/2016 от 10 октября 2016 г. // Архив Камышловского городского суда Свердловской области.

Решение Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга от 27 мая 2016 г. по делу № 2-3650/2016 // Архив Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга.

Решение Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга от 11 апреля 2016 г. по делу № 2-2010/2016 // Архив Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга.

Решение Сысертского районного суда Свердловской области от 19 июня 2016 г. по делу № 2-853/2016 // Архив Сысертского районного суда Свердловской области.

Решение Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 7 ноября 2017 г. по делу № 2-6323/2017 // Архив Кировского районного суда г. Екатеринбурга.

Решение Красногорского районного суда г. Каменска-Уральского Свердловской области от 13 сентября 2017 г. по делу № 2-1116/2017 // Архив Красногорского районного суда г. Каменска-Уральского Свердловской области.

### Литература

*Антипенко Е.В.* Тарифы на услуги ЖКХ // Экономическая наука сегодня: теория и практика. Сборник материалов III Международной научно-практической конференции. 2015. С. 36-38.

*Болгерт Д.* Ответственность за неуплату, несвоевременную плату за жилое помещение и коммунальные услуги // Жилищное право. 2015. № 7. С. 33-38.

*Васильева Е.И., Зерчанинова Т.Е., Пещерский А.И.* Качество и доступность предоставления мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на местном уровне // Муниципалитет: экономика и управление. 2015. № 4. С. 37-48.

*Винокуров В.А.* Отдельные аспекты реализации конституционного права человека и гражданина на жилище в многоквартирном доме // Юридическая мысль. 2017. № 5. С. 50-56.

*Вольнская О.А.* Проблемы предоставления коммунальных услуг // ЖКХ: вектор стратегического развития на современном этапе. 2017. С. 73-78.

*Гилязова О.С.* Проблема получения субсидий и компенсаций на оплату жилищно-коммунальных услуг: юридический аспект // Наука сегодня: фундаментальные и прикладные исследования. 2017. С. 36-38.

*Даньшина Д.Н.* К вопросу об ответственности за неуплату коммунальных услуг // Теория и практика современной юридической науки. 2017. С. 32-34.

*Додонова Е.А., Афанасьева Т.А.* Экономико-правовые аспекты расчета размера платы за коммунальные услуги и жилое помещение // Экономика и управление народным хозяйством: генезис, современное состояние и перспективы развития. 2017. С. 73-77.

*Додонова Е.А.* Некоторые проблемы жилищно-коммунального хозяйства в части оплаты коммунальных услуг // Синергия Наук. 2017. № 15. С. 119-125.

*Дурново Д.В.* Новые строки в платежке и разнесение сумм платы потребителей // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2017. № 4. С. 63-74.

*Емельянова Е.В.* Плата за коммунальные услуги на ОДН с 2017 года // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2017. № 1. С. 12 - 18.

Как получить льготы и субсидии по оплате коммунальных услуг? // Азбука права: электрон. журн. 2018. № 200230. URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=2893400509590535426787701&cacheid=04247BA5F5B6A7639B0AFBDB158BD63E&mode=splus&base=PBI&n=200230&dst=100044&rnd=7EB5D936037BBD9C9B2643E8A85EF414#020147425700347288> (дата обращения: 28.04.2018 г.).

Какие меры социальной поддержки предусмотрены для малоимущих семей (граждан)? // Азбука права: электрон. журн. 2018. № 222177. URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=2893400509590535426787701&cacheid=F15E0512411B11375B4144FA049A9536&mode=splus&base=PBI&n=222177&rnd=7EB5D936037BBD9C9B2643E8A85EF414#02845303207051635> (дата обращения: 28.04.2018).

*Карягина В.С.* Плата за жилое помещение и коммунальные услуги: особенности правового регулирования и судебной практики // Ученые

записки Казанского филиала «Российского государственного университета правосудия». 2014. Т. 10. С. 132-144.

*Ключникова Я.А.* Правовое регулирование социального обслуживания и социальной поддержки граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6 (189). С. 75-79.

*Козлова Ю.А.* Некоторые итоги реформирования ЖКХ // Инновационные научные исследования: теория, методология, практика. 2017. С. 153-158.

*Колоколова В.А.* Особенности предоставления и применения льгот по оплате коммунальных услуг // Актуальные проблемы права и управления. 2017. С. 321-324.

*Комарова Т.Е., Беркович М.И.* Оценка обоснованности роста тарифов на услуги ЖКХ // Российское предпринимательство. 2014. № 23. С. 114-117.

*Костромина К.А., Домрачева Т.В.* Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг как одна из мер социальной поддержки граждан // Национальная безопасность России в глобализированном мире: состояние, вызовы, риски и механизмы устойчивого развития. 2015. С. 165-166.

*Ларин С.Н., Хрусталёв Е.Ю., Соколов Н.А.* Совершенствование методов реализации и оплаты жилищно-коммунальных услуг с помощью инновационных технологий информатизации // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2017. № 125. С. 362-376.

*Магамадов Н.С.* Особенности динамики субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в субъектах УФО // Электронный мультидисциплинарный научный журнал с порталом международных научно-практических конференций Интернетнаука. 2016. № 3. С. 79-97.

*Матыс Е.Г.* Меры по снижению задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги // Вестник Омского университета. Серия: Экономика. 2014. № 3. С. 85-91.

*Мионов В.П., Масленникова Л.В.* Невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги как основание для выселения нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения // Молодой ученый. 2016. № 30. С. 319-321.

*Николюкин С.В.* К вопросу о принципе надлежащего исполнения обязательств по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги // Образование и право. 2017. № 8. С. 71-80.

*Останина С.Ш.* Формирование системы оплаты жилья и коммунальных услуг // Век качества. 2015. № 4. С. 79-80.

*Салахова М.Г.* Неуплата жилищно-коммунальных услуг потребителем как основание привлечения к ответственности // Проблемы обеспечения, реализации, защиты конституционных прав и свобод человека. 2016. № 3. С. 239-245.

*Селезнёва Ж.В., Умнова Д.И.* Проблемы задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг потребителями и способы их разрешения // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. 2017. С. 344-346.

*Соколова С.А., Борисова К.В.* Проблемы жилищно-коммунального хозяйства как индикатор состояния общества // Фундаментальные исследования. 2016. № 11. С. 870-874.

*Хаванова Н.В., Литвинова Е.В.* Пути повышения эффективности взыскания задолженности с граждан за услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Сервис в России и за рубежом. 2015. Т. 9. № 3. С. 181-194.

*Якимова Е.С., Яклашкин Д.М.* Проблемы ненадлежащего исполнения обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги // Образование и право. 2017. № 3. С. 237-240.