

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой
_____ П.Г. Алексеенко
« _____ » _____ 2017 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Плата за жилое помещение и коммунальные услуги: проблемные
аспекты правового регулирования

Исполнитель студент группы 321сбб	_____	А.С. Шагжиев
	(подпись, дата)	
Руководитель доцент, канд.истор.наук	_____	Н.В. Кононкова
	(подпись, дата)	
Нормоконтроль	_____	О.В. Громова
	(подпись, дата)	

Благовещенск 2017

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

_____ П.Г. Алексеенко
« _____ » _____ 2016 г.

З А Д А Н И Е

К бакалаврской работе студента Шагжиева Анатолия Сергеевича

1. Тема бакалаврской работы: Плата за жилое помещение и коммунальные услуги: проблемные аспекты правового регулирования

(утверждена приказом от _____ № _____)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: «10» июня 2017 г.

3. Исходные данные к бакалаврской работе: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, иные правовые акты, научные комментарии, публикации авторов в периодических изданиях

4. Содержание бакалаврской работы (перечень подлежащих проработке вопросов):

Правовые основы взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги; проблемные аспекты правового регулирования, связанные с определением надлежащего ответчика, определением объема коммунального ресурса, определение тарифа, а так же ответственности за неуплату за жилое помещение и коммунальные услуги;

5. Дата выдачи задания: 30 сентября 2016 г.

Руководитель бакалаврской работы (проекта) Кононкова Нина Васильевна, доценткафедры теории и истории государства и права, кандидат исторических наук

Задание принял к исполнению : 30 сентября 2016 г. _____

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 69 с., 78 источников.

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ,
УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, ПЛАТЕЛЬЩИК, СУД, ИСК,
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПЛАТА

Жилищно-коммунальная сфера Российской Федерации является одной из самых значимых для каждого собственника жилья. Развитие этой сферы невозможно без ликвидации и разрешения множества проблем в том числе, связанных с оплатой за жилищные и коммунальные услуги.

Объектом исследования являются общественные отношения, связанные с оплатой за жилое помещение и коммунальных услуг.

Предметом исследования являются нормы права и правоприменительная практика, регулирующие общественные отношения, связанные с оплатой за жилое помещение и коммунальных услуг

Цель данной работы заключается в освещении проблемных аспектов правового регулирования по оплате жилищно-коммунальных услуг

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретико-правовые основы института платы за жилое помещение и коммунальные услуги	9
1.1 Российское законодательство, регулирующее отношения по оплате жилого помещения и коммунальных услуг	9
1.2 Понятие «плата за жилое помещение»	11
1.3 Понятие «коммунальные услуги», их общая классификация	13
2 Правовое регулирование платы за жилое помещение и коммунальные услуги	16
2.1 Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Субъекты правоотношений, возникающих при реализации этой обязанности	16
2.2 Структура и порядок внесения платы за жилое помещение, и коммунальные услуги	20
2.3 Размер платы за жилое помещение, и коммунальные услуги.	24
3 Проблемные аспекты правоприменения в сфере платы за жилое помещение и коммунальные услуги на примере Амурской области	28
3.1 Определение надлежащего ответчика	30
3.2 Определение объема поставленного коммунального ресурса	32
3.3 Определение цены (тарифа), подлежащего применению при расчетах	37
3.4 Проблемные аспекты правового регулирования ответственности за неуплату, несвоевременную плату за жилое помещение и коммунальные услуги	42
Заключение	56

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

АПК РФ – арбитражно-процессуальный кодекс Российской Федерации

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации

ЖКХ - жилищно-коммунальное хозяйство

ЖСК – жилищно-строительный кооператив

МКД – многоквартирный дом

РФ – Российская Федерация

ТСЖ – товарищество собственников жилья

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время практически каждый собственник или пользователь жилья задается теми или иными вопросами при оплате коммунальных услуг. При этом для защиты своих интересов по оплате жилищно-коммунальных услуг необходимо знать не только действующие тарифы на них, но и требования к порядку начисления и внесения платы за данные услуги. Необходимо иметь полное представление о том, как правильно действовать в случае возникновения проблемы. В данной бакалаврской работе рассматриваются вопросы и спорные ситуации при оплате коммунальных услуг, наиболее актуальные в последнее время, в том числе с учетом сложившейся судебной практики. Например, согласно п. 3 ст. 158 ЖК РФ: "при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику так же переходит и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт" многоквартирного дома вместе с накопившимся долгом, т.е. обязанностью по уплате взносов на капитальный ремонт. Таким образом, возникает ситуация, при которой новый собственник обязан исполнять обязательство предыдущего недобросовестного собственника. Вместе с тем новый собственник, исполнивший обязательство, имеет вправо предъявить соответствующие требования к старому собственнику, который должен был оплачивать взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Такая позиция законодателя представляется не совсем обоснованной, ущемляющей права нового собственника, так как в данном случае риск, связанный с недобросовестностью предыдущего собственника, возникает не у фонда многоквартирного дома, а у нового собственника. Данная норма позволяет продавцам квартир в многоквартирных домах злоупотреблять своими правами (шикана). При этом у собственника, приобретшего квартиру с долгом по содержанию и ремонту многоквартирного дома, несомненно,

возникают объективные трудности с поиском недобросовестного должника, сбором доказательств, обращением в суд и взысканием. Так как юридическая грамотность населения находится на не высоком уровне, то целесообразно не возлагать на нового собственника обязанность по уплате задолженности за старого собственника. Таких вопросов в сфере правового регулирования платы за жилое помещение и коммунальные услуги множество.

Целью настоящей работы является исследование некоторых проблемных аспектов правового регулирования при оплате за жилое помещение и коммунальные ресурсы в Российской Федерации и поиск возможных решений, возникающих в процессе правового регулирования и правоприменения проблем.

Задачи:

- рассмотреть теоретико - правовые основы института платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- изучить правовое регулирование платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- определить объем прав и обязанностей у потребителей коммунальных услуг и владельцев жилых помещений;
- выявить проблемы правоприменения при оплате за жилое помещение и коммунальные ресурсы.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере внесения платы на жилое помещение и коммунальные услуги.

Предметом исследования стали нормы права, регулирующие общественные отношения по поводу внесения платы за жилые помещения и коммунальные услуги, а так же правоприменительная практика в этой сфере.

Методологической основой работы явились общенаучные методы - диалектический, системно-структурный, логический, а также специально-юридические методы исследования - формально-юридический, сравнительный анализ.

Эмпирической основой исследования явились законодательные и иные нормативные документы по теме работы, а также исследование судебной практики на примере Амурской области.

Проблематика приобретения права собственности на жилые помещения достаточно широко рассмотрена в научной литературе. Теоретическую основу данного исследования составили работы таких правоведов как, В.П. Камышанского, А.О. Иншаковой, А.И. Гончарова, П.М. Филиппова, П.В. Крашенинникова, С. М. Сафарова и других авторов.

Согласно поставленной цели и задачам была определена структура бакалаврской работы, которая состоит из введения, трех глав, содержащих подпункты и заключения.

1 ТЕОРЕТИКО - ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ИНСТИТУТА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

1.1 Российское законодательство, регулирующее отношения по оплате жилого помещения и коммунальных услуг

Российское законодательство, регулирующее отношения по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, представляет собой иерархическую систему нормативно правовых актов¹. Основой в данной системе являются Гражданский Кодекс РФ и Жилищный кодекс РФ. Так например, ГК РФ содержит нормы регулирующие отношения, связанные с наймом жилого помещения (Глава 35 ГК РФ), а ЖК РФ содержит целый раздел, посвященный плате за помещение и коммунальные услуги (Раздел VII ЖК РФ). Не менее важными являются и федеральные законы, расширяющие, дополняющие и конкретизирующие общие положения, установленные Кодексами. Например, Федеральный закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» содержит нормы по надбавке к ценам (тарифам) для потребителей, Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» устанавливает права и обязанности потребителей тепловой энергии, горячего водоснабжения, полномочия органов государственной власти и местного самоуправления, Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» и т.д. Следующее место по убывающей юридической силе занимают Постановления Правительства РФ, однако данные подзаконные нормативно-правовые акты являются наиболее массовым источником жилищного права. Постановления Правительства РФ призваны конкретизировать, дополнять и оперативно поправлять правовое регулирование действующих федеральных законов, т.е. обеспечивают практическую реализацию политики государства в сфере ЖКХ. Примерами могут являться Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N

¹ Курбанов Р. А. Жилищное право : учебник. М.,2016. С. 15

354 (ред. от 27.02.2017) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), Постановление Правительства РФ от 30.05.2000 № 418 «Об уровнях тарифов на электрическую энергию, потребляемую населением», Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» и т.д. Далее по убывающей юридической силе следуют законы Амурской области, например закон Амурской области от 08 июля 2013 года №200-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в амурской области (с изменениями на: 03.04.2017)", акты федеральных органов власти, например приказ Минрегиона РФ от 15.02.2011 № 47 "Об утверждении Методических указаний по расчету тарифов и надбавок в сфере деятельности организаций коммунального комплекса", Приказ УГРЦиТ АО от 20 декабря 2016 года №178-пр/г "Об установлении льготных тарифов на тепловую энергию, отпускаемую теплоснабжающими организациями, на 2017 год (с изменениями на: 31.03.2017)". И наконец нормативно правовые акты исполнительной власти Амурской области, органов местного самоуправления и локальные нормативные акты. Например: Постановление Правительства Амурской области от 21 марта 2016 года №91 "Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг для предоставления мер социальной поддержки", Постановление Администрации города Благовещенска Амурской области от 23 июня 2016 года №1927 "Об установлении размера платы за содержание жилого помещения" и т.д.

Сфера ЖКХ важная составляющая социальной сферы, от которой напрямую зависит уровень жизни населения. Как видно из выше сказанного, наличие огромного количества НПА в сфере ЖКХ свидетельствует о повышенном внимании государства в этой области на всех уровнях, т.е. на

федеральном уровне, на уровне субъекта Российской Федерации и муниципальном². Существует необходимость оперативного регулирования абсолютно всех отношений связанных с оплатой за жилое помещение и коммунальные услуги. Как показывает практика, если законодатель оставляет без внимания возникающие отношения, то получается непредсказуемая конфликтная ситуация, т.е. возникает проблема. Например проблема "неплатежей"³, т.е. формирования задолженности. В свою очередь проблема мгновенно приобретает масштабный характер, т.к. указанные отношения касаются практически всех собственников жилья. Далее при отсутствии реакции со стороны законодателя проблема осложняется появлением исторической информации, т.к. оплата за жилое помещение и коммунальные услуги носит периодический характер, соответствующий одному месяцу. Таким образом разрешить конфликтную ситуацию представляется только через судебные органы. Далее судебные органы начинают испытывать загрузку и эффективность рассмотрения споров уменьшается, либо затягивается. То есть простая, казалось бы, вещь "плата за жилое помещение" может породить системный кризис с далеко идущими последствиями. В таких условиях необходим оперативный государственный мониторинг (надзор) и/или эффективный метод, способный за короткое время в массовом порядке, разрешить конфликтные ситуации.

1.2 Понятие «плата за жилое помещение»

Определение понятия "плата за жилое помещение" как таковое не содержится в тексте законов, однако широко используется в ГК РФ (ст. 682), ЖК РФ (Раздел VII) и т.д. Действительно это не имеет смысла, т.к. в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ дается исчерпывающее определение жилого помещения - "жилым

² Куксин И. С. Новеллы законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства и практика его применения М.,2015. – С. 52-55

³ Бабина В. В. Проблемы развития рынка жилищно–коммунальных услуг Изв. С.–Петерб. ун-та экономики и финансов, 2011. С. 63а-66

помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства", а плата это денежное вознаграждение. Тем не менее само понятие "плата за жилое помещение" интересно, если рассматривать его с позиции определения размера и структуры т.е. существенных характеристик.

Рассмотрение характеристик предлагается на примере ситуации, когда имеется собственник помещения в многоквартирном доме и заключенным договором с управляющей компанией.

Важная характеристика платы за жилое помещение, это её структура. Она утверждена в ст. 154 ЖК РФ и представляет собой закрытый перечень услуг, входящих в плату за жилое помещение. Конкретно в нашем случае следует обратить внимание на ч.2 ст. 154 ЖК РФ. Плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и взнос на капитальный ремонт.

Далее рассмотрим размер платы за жилое помещение. Этой характеристике посвящена ст. 156 ЖК РФ. Касательно нашего примера плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. То есть собственники жилья совместно с управляющей компанией расчетным методом получают конкретную величину денежных средств, согласовывают её и утверждают на собрании собственников жилья. Что касается размера взносов на капитальный ремонт, то он устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации в

соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме⁴.

1.3 Понятие «коммунальные услуги», их общая классификация

Под понятием "коммунальные услуги" подразумевается предоставление потребителям в жилищном фонде услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопление и обращение с твердыми бытовыми отходами, для обеспечения комфортных условий жизни. Данное определение следует из п. 4 ст. 154 ЖК РФ, где указывается список услуг, отнесенных к коммунальным. В зависимости от степени благоустройства жилого или многоквартирного дома различается состав оказываемых коммунальных услуг. Например, если многоквартирный дом не присоединен к централизованной городской сети горячего водоснабжения и не имеет внутренних коммуникаций для подачи услуги каждому потребителю, то такая услуга не может быть оказана и потребители изыскивают другие способы нагрева воды.

Коммунальные услуги имеют и специфические характеристики имеющие юридическое значение. Такими характеристиками являются: качество, время оказания услуги, непостоянный объем⁵ и т.д. Рассмотрим некоторые из указанных характеристик.

Качество коммунальных услуг это собирательная характеристика, выражающаяся каких-то конкретных качественных показателях присущих каждому виду коммунальных услуг. Например для услуги холодного

⁴ Агашин В. М. Жилищное право [Электронный ресурс] : электронный конспект лекций Казань: К(П)ФУ,2014. URL: <http://dspace.kpfu.ru/xmlui/handle/net/21656> (дата обращения: 10.06.2017)

⁵ Сафаров С. М. Управление многоквартирными домами : учебн. пособие для пред. ТСЖ. Иваново,2013. С.157

водоснабжения это цветность, мутность, запах, т.е. органолептические свойства, химический состав и т.д. Для услуги электроснабжения это сила тока, напряжение, частота и т.д. Каждый из показателей подробно описан и утвержден в соответствующих нормативно правовых актах (например СанПиН2.1.4.1074-01, ГОСТ 32144-2013) и имеет существенное влияние на размер платы за коммунальную услуг. То есть если выяснилось, что какая либо из коммунальных услуг имеет показатели отличающиеся от нормативных, то она признается некачественной и у потребителя появляется право на уменьшение размера платы за оказанную услугу.

Время оказания услуг так же оказывает влияние на размер платы. Например в сфере электроснабжения существует дифференциация на дневной и ночной тариф. Но в основном время важно для учета, когда услуга не предоставлялась в силу тех или иных причин. Например человек, потребитель коммунальных услуг, не пользовался этими услугами, т.к. путешествовал в отпуске. Таким образом при наличии подтверждающих документов у потребителя так же возникает право на перерасчет размера платы за поставленные коммунальные услуги.

Важная характеристика коммунальных услуг это объем. Она имеет прямое отношение к размеру платы за коммунальные услуги, т.к. размер платы в общем виде можно представить как результат умножения объема на тариф. Можно даже сказать, что качество и время оказания услуг это косвенные характеристики для установления действительно потребленного объема коммунальных услуг. В связи с этим существует проблема определения потребленного объема коммунальных услуг. На данный момент объем таких услуг как водоснабжение, отопление и электроснабжение может быть определен при помощи специальных регистрирующих устройств - счетчиков. Счетчики так же в свою очередь имеют ряд особенностей в эксплуатации. Они должны вовремя поверяться, должны быть приняты в коммерческий учет потребителем и поставщиком коммунальных услуг и опломбированы и т.д. Без соблюдения правил эксплуатации счетчиков не возможно определить точный

объем коммунальных услуг. В таком случае, а так же в случае когда счетчики отсутствуют, происходит определение потребленного объема на основании установленных органами государственной власти субъекта РФ нормативов потребления коммунальных услуг. Например в Постановлении Правительства Амурской области от 30 августа 2012 г. №466 "О нормативах потребления коммунальных услуги нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Амурской области" норма расхода холодной воды одним человеком в многоквартирном доме оборудованном холодным, горячим водоснабжением, ванной и(или) душем и водоотведением составляет 4,4 кубометра⁶.

Таким образом коммунальные услуги имеют не только такие же характеристики как плата за жилое помещение, но и признаки потребляемых материальных услуг.

⁶ Постановление Правительства Амурской области от 30 августа 2012 г. №466 "О нормативах потребления коммунальных услуг и нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Амурской области" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

2.1 Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Субъекты правоотношений, возникающих при реализации этой обязанности

Текст нормы ч. 1 ст. 153 ЖК РФ гласит: "граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги"⁷. Это означает, что в ст. 153 ЖК РФ установлена обязанность физических и юридических лиц по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, определен момент возникновения данной обязанности для каждого участника жилищных отношений, в т.ч. на период до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. Таким образом, Жилищный кодекс РФ, определяя обязанность физических и юридических лиц по осуществлению платежей в строго установленные сроки и в полном объеме, формулирует основы платежной дисциплины в жилищной сфере.

Обязанность по своевременному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги предполагает, прежде всего, соблюдение плательщиками установленных законодательством сроков внесения платы. Оплата считается совершенной надлежащим образом, при условии внесения плательщиком платы в любой день до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, или в любой день до установленного в договоре конечного срока оплаты.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги относится к обязательствам с определенным сроком исполнения, однако это не означает, что оплата не может производиться досрочно. Физические и

⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

юридические лица вправе производить оплату за жилое помещения и коммунальные услуги предварительно в счет будущих месяцев. При этом следует иметь в виду, что установленные договором сроки при внесении оплаты должны соблюдаться, в т.ч. при предварительной оплате за жилое помещения и коммунальные услуги.

Плательщики при необходимости получения права на отсрочку или рассрочку по внесению платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, на изменение сроков погашения задолженности по оплате, и другим вопросам, связанных с оплатой, могут обратиться за согласованием:

- к собственнику жилья (или к уполномоченному им лицу);
- к наймодателю, управляющим и иным организациям, в том числе и ресурсоснабжающим (имеющим перед плательщиками договорные обязательства по содержанию, ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг);
- к объединению собственников жилья (если жилые помещения, за которые вносится плата, расположены в жилых домах государственного или муниципального жилищного фонда и в них созданы объединения собственников жилья) по решению наймодателя.

Оплата за жилое помещения и коммунальные услуги в полном объеме означает, что в соответствии с утвержденными тарифами физические и юридические лица обязаны оплатить все виды предоставленных им коммунальных услуг:

- за холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение, в т.ч. газ в баллонах;
- отопление, приобретение и доставку твердого топлива (при наличии печного отопления);
- обращение с твердыми бытовыми отходами.

А так же за жилое помещение, включающее:

- пользование;
- содержание,
- текущий и капитальный ремонт, и т.д.

При неиспользовании отдельных видов услуг (например, в связи с временным отсутствием) плата за которые рассчитывается исходя из нормативов потребления, в Жилищном кодексе РФ предоставляется право гражданам, произвести оплату с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

Физические и юридические лица могут вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги частями за истекший месяц, но до истечения установленного срока ее внесения. Это право может быть использовано только в том случае, если иное не установлено договором социального найма, договором найма или договором с управляющей и иными организациями, имеющими перед гражданами обязательства по содержанию, ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг.

Физические и юридические лица могут по своему выбору оплачивать жилое помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами или в безналичной форме со счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами; поручать другим лицам вносить плату вместо них любыми способами, не противоречащими названным выше договорам.

Согласно ч.2 ст. 153 ЖК РФ: "обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- а) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- б) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;
- в) арендатора жилого помещения государственного или муниципального

жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

г) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

д) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

е) собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;

ж) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

з) застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию" .

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

В ч. 2-3 ст. 153 ЖК РФ приведен закрытый (исчерпывающий) перечень лиц, обязанных вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги и определены юридические факты, связанные с возникновением данной обязанности. Таким образом, данные нормы конкретизируют основания возникновения жилищных прав и обязанностей, установленные в ст. 10 ЖК РФ.

Главным основанием возникновения обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в ЖК РФ являются договоры. Договор становится обязательным для сторон, заключивших его с момента его

заключения, то есть вступление договора в силу (ст. 425 ГК РФ)⁸.

Содержание условия о сроке действия договора, подлежащего в силу требований закона государственной регистрации, не влияет на момент, с которого договор считается заключенным. Момент заключения договора, содержащего подобное условие, определяется в соответствии с положениями ГК РФ (п. 3 ст. 433).

2.2 Структура и порядок внесения платы за жилое помещение, и коммунальные услуги

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, состоит из:

- а) платы за пользование жилым помещением (плата за наем);
- б) платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- в) платы за коммунальные услуги (ч. 1 ст. 154 ЖК РФ).

Следует отметить, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

Для собственника помещения в многоквартирном доме плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из:

- а) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод

⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

б) платы за коммунальные услуги.

в) взнос на капитальный ремонт (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ);

Собственники жилых домов, коттеджей несут расходы по их содержанию и ремонту самостоятельно, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами снабжения или предоставления коммунальных услуг.

Плата за коммунальные услуги, как отмечалось выше, включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), а так же обращение с твердыми бытовыми отходами.

В соответствии со ст. 155 ЖК РФ: "плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом".

Основание для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги являются платежные документы (например квитанции), предоставленные не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. В 2018 году Правительством РФ планируется снять ответственность с физических лиц по оплате коммунального ресурса, при отсутствии платежного документа в государственной информационной системе "Гис ЖКХ"⁹.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за

⁹ Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]: офиц. сайт. URL: <https://dom.gosuslugi.ru>. (дата обращения: 10.06.2017)

наем) наймодателю этого жилого помещения.

В многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее - управляющая организация), наниматели жилых помещений по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер платы, вносимой нанимателем жилого помещения, меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Члены жилищного кооператива, товарищества собственников жилья либо иного специализированного потребительского кооператива, вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления кооператива (товарищества).

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений

В многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, но собственники жилья не являются их членами –вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Если же в многоквартирном доме не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной

специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, то плату за жилое помещение и коммунальные услуги собственники вносят этой управляющей организации.

При непосредственном управлении в многоквартирном доме, собственники жилых помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (например с ресурсоснабжающей организацией)¹⁰.

Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для отказа от внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В случае временного отсутствия граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

Наймодатель, управляющая организация обязаны уведомить в письменной форме нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и

¹⁰ Абрамович О.С. Основы управления многоквартирным домом. Ч.1: конспект лекций. Новокузнецк, 2015. - 111 с.

коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

Лица, не полностью внесшие плату за жилое помещение или по истечению сроков оплаты коммунальных услуг признаются должниками и обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно и в повышенном размере (1/130) начиная с девяносто первого дня просрочки.

2.3 Размер платы за жилое помещение, и коммунальные услуги

Согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ: "плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства". То есть норма закона устанавливает определенный обоснованный расчетный минимум по оплате содержания и ремонта жилых помещений. На размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда влияет общая занимаемая площадь жилого помещения (комнаты).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Другой важной величиной для определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого

помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, является тариф, устанавливаемый органами местного самоуправления. Тариф устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

Однако установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги. Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с частью 3 статьи 49 ЖК РФ, могут быть установлены другие (по сравнению с предусмотренными частью 4 и 5 статьи 156 ЖК РФ) условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, порядок определения размера платы за жилое помещение устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

В многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, тариф определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта,

необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Размер платы устанавливается на срок не менее одного года.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома появляется у всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на указанные помещения. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит вместе с обязательством предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Если в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Малоимущие граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Размер платы за содержание и ремонт 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Для определения размера платы за коммунальные основополагающее место занимает объем потребляемых коммунальных услуг, определяемый по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Исключением являются нормативы потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, т.к. они

утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам так же устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. Плата за коммунальные услуги для граждан - нанимателей и собственников жилых помещений устанавливается с учетом надбавок к ценам (тарифам) для потребителей в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ, вступившим в силу с 1 января 2006 г.¹¹.

Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не влияют на изменение размера платы за коммунальные услуги.

В случае если коммунальные услуги предоставляются в ненадлежащем качестве и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится перерасчет, т.е. изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

¹¹ Федеральный закон от 30.12.2004 N 210-ФЗ (ред. от 29.12.2014) "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса"[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3 ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ В СФЕРЕ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ НА ПРИ- МЕРЕ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Глядя на то как много и часто происходят изменения в законодательстве, касающегося жилищно-коммунальной сферы, становится понятно, что проблем с момента принятия ЖК РФ накопилось не мало, но законодатель пытается их решить, конкретизировать, определить обязанности и ответственность. Это несомненно положительные сдвиги, ведущие к развитию отношений между потребителями и поставщиками коммунальных услуг.

Если систематизировать все споры, которые связаны с расчетами за коммунальные ресурсы, поставляемые в многоквартирные жилые дома, то можно выявить четыре основные группы по исследуемым проблемам:

- а) установление надлежащего ответчика по требованию об оплате долга за поставленный коммунальный ресурс;
- б) определение объема, поставленного коммунального ресурса;
- в) обоснование применения тарифа при расчетах;
- г) ответственность потребителя за нарушение обязательств по оплате.

За предыдущие несколько лет в законодательстве в жилищно-коммунальной сфере, регулирующем отношение между лицами, которые участвуют в процессе поставки коммунальных ресурсов произошли немаловажные изменения. Например:

- с 1 сентября 2012 года применяются новые Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354);

- с 7 марта 2012 года вступили в силу Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным

потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124);

- претерпели существенные изменения Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306);

- правила предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 [15] ныне не действующие, т.к. утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;

- с 17 сентября 2013 года введены в действие Правила организации коммерческого учета воды, сточных вод (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.2013 № 776);

- с 30 мая 2013 года вступили в силу Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416).

Однако обратная сторона новаций в законодательстве - негативная, проявляется в виде новых вопросов в судебной практике по его применению, а также изменение правовых подходов к отношениям, складывающимся между лицами, которые участвуют в поставке коммунальных ресурсов, и оказанию коммунальных услуг. Анализ законодательства в сфере энергоснабжения, положения жилищного законодательства и правил предоставления коммунальных услуг, позволяет сделать вывод, что договорные отношения между энергоснабжающими организациями и потребителями осложняются нормами жилищного законодательства, регулирующего отношения между физическими лицами - потребителями коммунальных услуг и исполнителями коммунальных услуг: электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения. Данное осложнение вызвано прежде всего введением в цепочку отношений между гражданами-потребителями и энергоснабжающими организациями дополнительного субъекта, т.е.

посредника - исполнителя коммунальных услуг (кроме случаев, когда собственники жилых помещений выбрали непосредственный способ управления многоквартирным жилым домом, в соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

3.1 Определение надлежащего ответчика

Отношения между исполнителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями в своей основе оформлены договорами энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа). Однако не редки и случаи, когда поставка коммунального ресурса осуществляется в отсутствие заключенного договора, так называемое бездоговорное потребление.

На основании пункта 14 Правил № 354 управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, несет ответственность по предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений или с даты заключения договора управления многоквартирным домом. То есть, избранная управляющая компания фактически приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, и, следовательно, у нее возникает обязанность по оплате ресурсов, полученных от ресурсоснабжающей организации, именно с той даты, которая указана в решении общего собрания собственников помещений. При этом возможно отсутствие формально заключенного договора между ресурсоснабжающей организацией и управляющей компанией.

Таким образом наличие спора между двумя управляющими организациями, например при оспаривании решения общего собрания собственников о выборе новой управляющей организации, становится непонятно, кто предоставляет коммунальные услуги и, соответственно, оплачивает их ресурсоснабжающим организациям. Возникает дилемма: либо

прежняя управляющая организация на основании письменного договора, либо новая управляющая организация в силу фактически возникших договорных отношений. Соответственно пока спор разрешается, его участники не спешат оплачивать поставленный коммунальный ресурс ресурсоснабжающей организации. Потребители так же не могут сориентироваться в какую управляющую компанию оплачивать коммунальные услуги, ведь платежные документы поступают от обеих управляющих компаний. Потребители задаются вопросом, что если они платят не в ту управляющую организацию и зачтутся ли их платежи, если они допустили ошибку. Данная ситуация осложняется еще и тем, что не исключена возможность выставления счетов ресурсоснабжающей организацией непосредственно гражданам. Оплата гражданами таких счетов в силу части 7.1 статьи 155 ЖК РФ признается выполнением собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме как своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, так и обязательств этой организации перед ресурсоснабжающей организацией по оплате коммунального ресурса.

Как видно из судебной практики дела, когда ресурсоснабжающие организации предъявляют иски к управляющим компаниям о взыскании задолженности за поставленные ресурсы в многоквартирные жилые дома при отсутствии договора, встречаются часто. Естественно позиция ответчиков заключается в том, что договор на поставку коммунального ресурса не заключен, а значит у них нет обязательств по его оплате.

Приведенные доводы управляющих компаний признавались несостоятельными всеми судебными инстанциями. Суды правомерно исходили из того, что получение хозяйствующим субъектом в установленном законом порядке статуса управляющей организации влечет за собой возникновение у него статуса исполнителя коммунальных услуг с неотъемлемой обязанностью предоставлять коммунальные услуги конечным потребителям и осуществлять расчет за коммунальные ресурсы с ресурсоснабжающими организациями. При изменении порядка оплаты коммунальных услуг (перечислении конечными

потребителями платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям) схема договорных отношений не меняется и управляющая организация остается лицом, обязанным оплачивать ресурсоснабжающим организациям поставленные коммунальные ресурсы (Решение Райчихинского городского суда № 2-761/2015 от 1 октября 2015 г. по делу № 2-761/2015).

На основании выше сказанного, для недопущения подобного рода ситуаций предлагается:

а) наложить запрет на принятие платы за коммунальные платежи управляющими организациями от потребителей в переходный период, до юридического оформления фактически действующей управляющей организации, но не превышающего срок 30 дней;

б) уведомить собственников жилых помещений многоквартирного дома о переходном периоде силами ресурсоснабжающей организации, а так же принимать оплату от потребителей;

в) после установления фактически и юридически действующей управляющей компании обязать предыдущую управляющую компанию передать все сведения о потребителях и многоквартирном доме.

Для внедрения указанного порядка в законодательство, необходимо определить понятие "переходный период" и скорректировать положения Правил предоставления коммунальных услуг.

3.2 Определение объема поставленного коммунального ресурса

На ряду с выше описанной проблемой по установлению надлежащего ответчика, существуют другая распространенная проблема - определение объема поставленного коммунального ресурса. Как видно из ч. 1 ст. 157 ЖК РФ: "размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации".

Рассматриваемая проблема возникает при расчетах. В случае если многоквартирный дом оборудован общедомовым прибором учета, надлежащим образом установленный и запущенный в коммерческую эксплуатацию, то объем определяется по показаниям прибора учета. Однако если дом не оборудован таким прибором, возникает вопрос: каким образом рассчитать объем поставленного коммунального ресурса.

Согласно пункта 25 Правил № 306 в редакции, действовавшей до 30 июня 2012 года, при определении нормативов потребления коммунальных услуг учитывались нормативные технологические потери коммунальных ресурсов (технически неизбежные обоснованные потери холодной и горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии, газа во внутридомовых инженерных коммуникациях и оборудовании многоквартирного дома). При этом в норматив включались коммунальные услуги, предназначенные для содержания общего имущества в многоквартирном доме (пункт 26 Правил № 306).

Таким образом, возникающие споры по определению поставленного объема коммунального ресурса решались исходя из расчетов ресурсоснабжающей организацией на основании нормативов. Нормативы дифференцировались в зависимости от определенной группы домов, но самое главное что показания индивидуальных приборов учета потребителей вообще не учитывались. Совершенно логично предположить, что если бы ресурсоснабжающая организация учитывала индивидуальное потребление, то это означало бы, по существу, перемещение границы эксплуатационной ответственности, а значит потери в сетях исполнителя коммунальных услуг оборачивались убытком для ресурсоснабжающей организации. При этом повлиять на состояние сетей не было никакой возможности. Кроме того, установка общедомовых приборов учета, по показаниям которых управляющая организация должна осуществлять расчеты потеряла бы весь смысл (Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.09.2009 № 5290/09, от 23.11.2010 № 6530/10).

С принятием Правил № 124 изменился порядок определения объемов

поставляемого в многоквартирный жилой дом коммунального ресурса при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета. Так на основании подпункта "е" пункта 3 Правил № 124 до вступления в силу Правил № 354, то есть в период с 7 марта 2012 года по 1 сентября 2012 года, объем коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета, определялся по формуле в соответствии с которой общий объем коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом, представляет собой сумму слагаемых, в числе которых объем коммунального ресурса, за расчетный период в жилых и нежилых помещениях по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, а также объем коммунального ресурса, за расчетный период в жилых помещениях, не оборудованных индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, исходя из норматива потребления коммунальной услуги, включая потребление этого ресурса на общедомовые нужды.

Представленная формула не учитывала такого слагаемого, как объем коммунальной услуги, поставленной на общедомовые нужды в жилых и нежилых помещениях, оборудованных индивидуальными приборами учета. Решением Верховного Суда Российской Федерации от 08.06.2012 № АКПИ12-604 подпункт "е" пункта 3 Постановления № 124 признан соответствующим действующему законодательству.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 15259/13 установлена практика по рассмотрению споров, касающихся определения объемов коммунального ресурса, поставленного в многоквартирный дом при отсутствии общедомового прибора учета, после вступления в силу Правил № 124 и до вступления в силу Правил № 354, а также применение формулы описанной в подпункте "в" пункта 21 Правил № 124.

Следующий проблемный аспект определения объемов потребления коммунального ресурса возникает в том случае, если норматив отменен. То есть непонятно какими показателями следует руководствоваться в случае

отмены акта уполномоченного органа об установлении нормативов. Отмена нормативного акта об установлении норматива потребления коммунальной услуги не дает право ресурсоснабжающей организации применять его в расчетах. Однако за поставленный коммунальный ресурс ресурсоснабжающая организация должна получить оплату.

Так например в г. Зея ООО "Тепло 6" являлось ресурсоснабжающей организацией в 2010-2011 годах, оказывающей коммунальные услуги по отоплению и горячего водоснабжения в многоквартирных домах города Зеи, в том числе необорудованные общедомовыми приборами учета. Таким образом для учета количества ресурса должны были использоваться утвержденные нормативы. Действительно, Постановлением главы города Зеи от 26.12.2007 N 1391 "О нормативах потребления коммунальных услуг, оказываемых на территории города Зеи в период с 01.01.2008 по 01.01.2011" были установлены дифференцированные нормативы потребления услуг по теплоснабжению¹². 8 февраля 2008 в Постановление от 26.12.2007 N 1391 "О внесении изменений в постановление главы города Зеи были внесены изменения в части рассматриваемых нормативов, согласно которым норматив на теплоснабжение составил 0,025 Гкал/кв.м. С введением в действие таких изменений не могла согласиться управляющая компания ООО "Энергия 3" и обратилась в Арбитражный суд Амурской области с требованием отменить эти изменения. Решением Арбитражного суда Амурской области от 26.05.2010 по делу N А04-1068/2010 приложение N 1 к постановлению от 08.02.2008 N 163 признано несоответствующим Правилам N 306 и недействующим. На основании решения суда 07.06.2010 администрация г. Зея признала недействующим поправки по изменению норматива, тем самым вернув в действие дифференцированные

¹² Постановление главы города Зеи от 26.12.2007 N 1391 "О нормативах потребления коммунальных услуг, оказываемых на территории города Зеи в период с 01.01.2008 по 01.01.2011" . "Зейский вестник" N 17 (10545) от 14 февраля 2008 года

нормативы. Более того, 27.07.2010 администрация г. Зея отменила и сами дифференцированные нормативы. В связи с отсутствием нормативного акта, утверждающего норматив потребления услуг по теплоснабжению на территории города Зеи, решением Зейского городского Совета народных депутатов Амурской области от 26.07.2010 N 36/135 с 26.05.2010 установлен единый норматив потребления тепловой энергии в размере 0,025 Гкал/кв.м. Однако решением Зейского городского Совета народных депутатов от 01.06.2011 N 52/96 решение от 26.07.2010 на основании протеста прокурора Зейского района и решения Арбитражного суда Амурской области от 30.06.2011 по делу N А04-1324/2011 признано несоответствующим Правилам N 306. При этом в рамках дела N А04-1324/2011 арбитражным судом установлено, что оплата гражданами услуг по теплоснабжению исходя из единого норматива потребления на территории муниципального образования г.Зея влечет невозможность возмещения фактически произведенных ООО "Тепло 6" затрат, связанных с теплоснабжением жилищного фонда. В результате в спорный период за 2010-2011 год сформировалась межнормативная разница, которая поставила ресурсоснабжающую организацию в худшее финансовое положение. Не желая терпеть убытки, ресурсоснабжающая организация подала иск к администрации г. Зея. Суд первой инстанции 11 октября 2011 года отказал ООО "Тепло 6" в иске касательно межнормативной разницы, сославшись на то, что истец не смог доказать наличие убытков. Шестой арбитражный апелляционный суд поддержал 02.12.2011 г. решение Арбитражного суда Амурской области¹³. Однако 22 августа 2012 в связи с вновь открывшимися обстоятельствами, решение было отменено, а дело было вновь отправлено на рассмотрение и даже дошло до Федерального Арбитражного суда Дальневосточного округа. В процессе судебных тяжб была назначена судебная

¹³ Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 02 декабря 2011 года по делу № 06АП-5207/2011[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

экспертиза по определению норматива потребления тепловой энергии, на основании которых истец уточнил величину понесенных убытков. Полученные выводы экспертов судом были признаны верными и обоснованными. Таким образом 28.07.2014 ООО "Тепло 6" сумело доказать свою позицию и Арбитражный суд Амурской области вынес решение о взыскании из казны города Зеи убытков в пользу истца (Решение Арбитражного суда Амурской области от 28 июля 2014 года по делу № А04-3177/2011).

Таким образом в случае отмены акта регулирующего органа об установлении норматива потребления возможность обосновать и доказать объем поставленного коммунального ресурса все же имеется. Например: исходя из ранее действовавшего норматива потребления аналогичной услуги; на основании заключения независимой экспертной организации, специалиста регулирующего органа; путем выделения из действующего норматива его составляющей (например, общедомовые нужды) при наличии указания на размер данной составляющей в нормативном акте, которым утвержден данный норматив, либо информации об этой составляющей, поступившей от органа, установившего норматив.

Возможность применения вышеперечисленных способов подтверждается как судебной практикой, так и рекомендациями, принятыми по итогам заседания круглого стола на тему "Применение законодательства об энергоснабжении. Правовые проблемы, возникающие из гражданско-правовых отношений, связанных с оказанием коммунальных услуг" (утверждены на заседании президиума ФАС Уральского округа 06.06.2014).

3.3 Определение цены (тарифа), подлежащего применению при расчетах

Важным проблемным аспектом при расчетах потребителей с поставщиками коммунальных услуг являются условия применения тарифов, их обоснованность и размер. В гражданском законодательстве цена за поставленный товар имеет договорной характер. То есть стороны на основании п. 1 ст. 424 ГК РФ устанавливают цены по соглашению. Однако что касается

тарифа на коммунальные ресурсы, то он устанавливается уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Основная проблема исходя из судебной практики заключается в том, по какому тарифу должен производиться расчет между исполнителем коммунальной услуги и ресурсоснабжающей организацией за поставленный ресурс. Для ресурсоснабжающей организации уполномоченный орган устанавливает экономически обоснованный тариф. Ресурсоснабжающая организация ежегодно представляет сведения о затратах по производству и поставке коммунального ресурса с обязательным обоснованием в Управление государственного регулирования цен и тарифов. Однако регулирующий орган Федеральная служба по тарифам для расчета размера платы за коммунальные услуги может установить другой тариф. Таким образом образуется неопределенность: в каком порядке в случае применения при расчетах тарифа для расчета размера платы для населения ресурсоснабжающей организации должна быть компенсирована межтарифная разница.

В целях безубыточности хозяйственной деятельности ресурсоснабжающие организации применяли экономически обоснованный тариф, установленный уполномоченным органом и отражающий реальные затраты ресурсоснабжающей организации на поставку соответствующего ресурса, в том числе на тепловую энергию, отпускаемую для отопления и горячего водоснабжения. Однако управляющие компании, товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам оплачивали тепловую энергию, применив тариф, установленный регулирующим органом для расчета размера платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению для граждан. В результате возникала межтарифная разница, которая снижала доходы ресурсоснабжающей организации ставя в экономически худшее положение.

Для нивелирования сложившейся ситуации, в Амурской области принимались нормативные акты в целях компенсации разницы между тарифами. Понятно что, ресурсоснабжающие организации становились

заложником законодательства, однако имея статус социально важных объектов их необходимо было поддержать. Например, в 2001 году мэр города Благовещенска издал постановление от 9 октября 2001 года № 2478 "О предоставлении субсидий для возмещения разницы в тарифах на тепловую энергию", а в 2010 году было принято Постановление Правительства Амурской области от 01.02.2010 № 24 " Об утверждении порядка предоставления и расходования субсидий бюджетам муниципальных образований на софинансирование расходов по организации коммунального хозяйства". Таким образом была предусмотрена компенсация разницы между тарифами путем выделения на безвозвратной и безвозмездной основе целевых субсидий из бюджета Амурской области.

Из данных правовых актов мы видим, что получателями субсидий являются управляющие компании, товарищества собственников жилья, жилищные и жилищно-строительные кооперативы.

Как следует из анализа судебной практики, в силу перечисленных нормативных актов правовых оснований для самостоятельного получения субсидий у ресурсоснабжающей организации не имелось. При рассмотрении споров, связанных с взысканием задолженности за поставленный коммунальный ресурс, судебные инстанции установив, что управляющие компании соответствующие субсидии не получили, удовлетворяли иски о взыскании задолженности ресурсоснабжающей организацией, признавая правильным расчет задолженности, произведенный с применением экономически обоснованного тарифа. Такая позиция отражена в Решениях Арбитражного суда Амурской области от 21.07.2016 по делу № А04-1622/2016, от 11 мая 2017 года по делу № А04-2368/2017, 31 января 2017 г. по делу № А04-9449/2016.

В дальнейшем практика рассмотрения аналогичных споров была сформирована Постановлением Пленума ВАС РФ от 06.12.2013 № 87 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с взысканием потерь ресурсоснабжающих организаций, вызванных межтарифной разницей" (далее - Постановление Пленума № 87).

В указанном Постановлении Пленума № 87 не подлежит сомнению ситуация, когда существуют два различных тарифа: утвержденный для населения и экономически обоснованный для ресурсоснабжающих организаций. Подразумевается, что наличия таких тарифов необходимо для государственного экономического регулирования. Однако при таких обстоятельствах не должны причиняться убытки ресурсоснабжающих организаций, т.е. межтарифная разница должна быть компенсирована из бюджета того публично-правового образования, уполномоченным органом которого было принято соответствующее тарифное решение.

После издания Постановления Пленума № 87 Правительство Амурской области от 15.04.2014 № 239 утвердило порядок предоставления субсидий на возмещение теплоснабжающим организациям части затрат, возникших в связи с оказанием коммунальных услуг, в части разницы между величиной, сложившейся исходя из расчетного объема полезного отпуска тепловой энергии на установленный экономически обоснованный тариф на тепловую энергию (за исключением расходов на топливо и электрическую энергию), и величиной, сложившейся исходя из фактического объема тепловой энергии на установленный экономически обоснованный тариф на тепловую энергию (за исключением расходов на топливо и электрическую энергию).

В настоящее время правовой подход к рассмотрению споров, связанных с определением тарифа, подлежащего применению при расчете стоимости коммунального ресурса, поставленного ресурсоснабжающей организацией в многоквартирные жилые дома, определен в Постановлении Президиума ВАС РФ от 17.06.2014 № 1445/14. В данном постановлении говорится о том, что согласно статье 157 ЖК РФ и пункту 15 Правил № 307 (аналогичная норма содержится в пункте 38 Правил № 354) население не обязано оплачивать коммунальные услуги по тарифу превышающему установленный размер платы, а расчет размера платы определяется исходя из объема потребленного ресурса и действующего тарифа.

В случае когда объектом энергоснабжения являются пустующие

(незаселенные) жилые помещения, находящиеся в собственности юридических лиц и в которых не зарегистрированы граждане, так же возникает неопределенность. По сути жилое помещение предназначено для проживания людей. Об этом гласит ст. 17 ЖК РФ: "Жилое помещение предназначено для проживания граждан" ; коммунальные ресурсы используются в них на коммунально-бытовые нужды". Следовательно для услуги энергоснабжения необходимо использовать тариф "для населения". Однако фактически помещение не заселено, а значит расходуемая электроэнергия расходуется в других целях. Значит необходимо применять тариф обозначаемый как "для иных потребителей".

В определении Верховного Суда РФ от 09.11.2016 № 302-ЭС16-15158 по делу № А19-23253/2012 сказано: "при взыскании на основании договора энергоснабжения платы за коммунальные услуги, оказываемые собственникам жилых помещений - юридическим лицам, подлежит применению тариф "для населения", в том числе в случаях, когда помещение является пустующим (незаселенным) или в помещении отсутствуют зарегистрированные граждане".

Однако в случае если в суде будет установлено, что коммунальные услуги поставляемые в жилые помещения используются не для коммунально бытовых нужд, а например для производственной деятельности, то собственник (юридическое лицо) обязан оплачивать коммунальные услуги по тарифу "для иных потребителей". Данный вывод применяется и для индивидуальных предпринимателей.

При этом независимо от того между кем и кем заключен договор энергоснабжения, будь то ресурсоснабжающая организация и собственником жилого помещения или управляющая организация и ресурсоснабжающая организация, - взыскание задолженности происходит с применением тарифа "для населения". То есть фактически не важно проживали ли граждане в жилом помещении, оформлены ли с физическими лицами договоры найма и т.д. Суды не исследуют данный вопрос. Юридически важным фактом в таких случаях является назначение помещения.

На основании выше сказанного можно сделать вывод, о том что формальная неопределенность по поводу применения того или иного тарифа может быть устранена законодателем на этапе согласования нормативно правового акта, утверждающего тарифы. Для это необходимо систематизировать практику судов и разъяснения Верховного Суда РФ и выделить основные условия применения тарифов. Более дифференцированный подход к применению тарифов исходя из описанных законодателем условий усложнит структуру документа, однако позволит избежать споров о применимости тарифа.

3.4 Проблемные аспекты правового регулирования ответственности за неуплату, несвоевременную плату за жилое помещение и коммунальные услуги

Возвращаясь к платежной дисциплине, регламентируемой ЖК РФ, нельзя не отметить, что существуют различные причины её нарушения. В подавляющем объеме судебные споры заключаются в том, что потребители оплачивают потребленный коммунальный ресурс с опозданием. При этом у плательщиков возникает ответственность за нарушение сроков оплаты и к ним может быть применен штраф (пени) в пользу поставщика. Применение ответственности возможно если истец заявляет об этом как дополнительной требование к основной части, так и в виде самостоятельного требования.

Согласно части 14 статьи 155 ЖК РФ неустойка является законной и подлежит применению к отношениям между ресурсоснабжающей организацией и исполнителем коммунальных услуг (управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК), в том числе и при отсутствии письменного договора или при несогласовании в договоре условия о неустойке. Позиция судов основывается на том, что исполнитель коммунальных услуг не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов граждан.

Так например, в деле № А04-3314/2017 рассмотренного Арбитражным судом Амурской области в 2017 г. публичное акционерное общество

"Дальневосточная энергетическая компания" предъявила иск с требованием взыскать с акционерного общества "Главное управление жилищно-коммунального хозяйства" основной долг за потребленную электроэнергию, а так же просила взыскать неустойку за несвоевременное исполнение обязательств.

Расчет неустойки ПАО "ДЭК" обосновало абзацем 10 пункта 2 статьи 37 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ "Об электроэнергетике" (в редакции Федерального закона от 03.11.2015 № 307-ФЗ) действующим с 01.01.2016. Действительно, законом предусмотрено, что управляющие организации, приобретающие электрическую энергию для целей предоставления коммунальных услуг, теплоснабжающие организации (единые теплоснабжающие организации), организации, осуществляющие горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты электрической энергии уплачивают гарантирующему поставщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение шестидесяти календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения шестидесяти календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в шестидесятидневный срок оплата не произведена. Начиная с шестидесяти первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена, пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в

срок суммы за каждый день просрочки. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Ответчик ходатайство о снижении неустойки, равно как и доказательства ее несоразмерности не предъявлял. Таким образом суд счел применение законной неустойки правильным, а расчет произведенным верно.

Таким образом, следуя норме ч. 1 ст. 330 ГК РФ одним из способов обеспечения исполнения обязательств является неустойка (штраф, пени), которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии с пунктом 159 Правил № 354 потребитель, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за коммунальные услуги, обязаны уплатить исполнителю пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 ЖК РФ.

Являясь исполнителем коммунальных услуг в отношении многоквартирных жилых домов, ТСЖ несет обязанность по оплате коммунальных ресурсов, подаваемых ему для снабжения этих объектов.

Из сказанного следует, что при отсутствии письменного договора между ресурсоснабжающей организацией и исполнителем коммунальных услуг либо при несогласовании в договоре условия о неустойке подлежит применению законная неустойка, так как исполнитель коммунальных услуг не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов граждан.

Так же на практике часто появляется проблема некорректного учета оплаты коммунального ресурса. Законом установлено, что при указании в назначении платежа периода за который производится оплата она не может быть зачтена за иной период. Руководствуясь принципом свободы заключения

договора стороны договора энергоснабжения могут согласовать порядок зачисления оплат, отличающийся от правил, описанных в статье 522 ГК РФ. Однако в случае если стороны таким правом не воспользовались, то при рассмотрении спора о взыскании долга суды применяют положения указанной нормой ГК РФ.

Не допускается изменение распределения поступающих от абонента денежных средств в одностороннем порядке. Если энергоснабжающей организацией производится такое действие, то оно признается существенным нарушением прав плательщика.

Например в деле № А04-7760/2014 рассмотренным Арбитражным судом Амурской области ООО "Энергокомфорт". Единая Амурская сбытовая компания» предъявила к ООО "Аква-Имидж" требования о взыскании долга за электроэнергию, поставленную по договору энергоснабжения электрической энергии (мощности).

Ответчик с исковыми требованиями был не согласен в полном объеме, указав в обоснование возражений на иск следующее. Истцом не доказан объем электроэнергии, потребленной МКД, находящимися в управлении у ответчика, в спорный период времени. По мнению ответчика, поскольку платежные поручения на оплату потребленного ресурса не содержат указания на период гашения задолженности, истец не вправе на основании пункта 3 статьи 522 ГК РФ засчитывать исполнение обязательства в погашение обязательств, срок исполнения которых наступил ранее. Ответчик пояснил, что в этом случае применению подлежат положения пункта 5 Требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 №253.

Действительно, при рассмотрении обстоятельств истец в нарушение требований статьи 65 АПК РФ не доказал объем неоплаченной потребленной электроэнергии, т.к. расчет задолженности с указанием объема потребленной ответчиком электроэнергии и методики его определения истец в материалы дела не представил. Однако и довод ответчика о применении положений

Постановления Правительства РФ от 28.03.2012 №253 отклонил, т.к. они направлены на обеспечение равномерного распределения исполнителем коммунальных услуг средств, поступивших от населения за коммунальные услуги, между различными ресурсоснабжающими организациями, в связи чем к спорным отношениям сторон не применимы. Таким образом порядок определения размера неисполненных обязательств, предусматривается ст. 522 ГК РФ (Решение Арбитражного суда Амурской области от 8 апреля 2015 г. по делу № А04-7760/2014)

Особенно остро в настоящее время стоит проблема взыскания задолженности по коммунальным платежам с населения. Данная работа всегда являлась весьма актуальной темой в системе ЖКХ и зачастую имеет общественный резонанс. В попытке получить денежные средства в счет долга за поставленный коммунальный ресурс, ресурсоснабжающая организация использует различные методы воздействия на должников.

Рассмотрим наиболее распространенные законные способы борьбы с неплательщиками коммунальных услуг:

1. Обращение в суд с иском о взыскании задолженности по оплате услуг содержания и текущего ремонт жилья, коммунальных услуг; подача заявления на выдачу судебного приказа.

В случае если предоставленные доказательства бесспорны, возможно выдача судебного приказа. В настоящее время это очень распространено и судебная практика по данным видам гражданских споров достаточно обширна. Исходя из текста нормы п. 3 ст. 31 ЖК РФ: "дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи". То есть долги будут взысканы с членов семьи должника.

Но что если члены семьи собственника являются бывшими. В таком случае судом должно быть принято решение о взыскании задолженности в

долевом порядке. Отсюда появляется проблемный аспект. Действительно, основываясь на нормах семейного кодекса РФ, в обязанность родителей входит содержание своих несовершеннолетних детей. Установив данные факты, суд должен вынести решение о взыскании с соответчиков задолженность (в соответствии с их долями в праве собственности) по оплате жилья и коммунальных услуг с учетом доли их несовершеннолетних детей с каждого родителя (Решение мирового судьи Амурской области Октябрьского районного судебного участка по делу № 2-36/2014 г).

Так же особенностью при взыскании долгов с должника является факт, когда один из собственников (при этом они имеют родственные связи) жилого помещения в нем не проживает и не оплачивает коммунальные услуги. В таком случае суд все равно выносит решение о взыскание задолженности, при этом разделяя задолженность по предоставляемым услугам. То есть услуги которые связаны с объектом недвижимости, как то: содержание, текущий ремонт и т.д., - подлежат оплате должником, не проживающим в жилом помещении. В то же время долг за коммунальные услуги которыми должник не пользуется, например водоснабжение, водоотведение и т.д. не может быть вменен в обязательства. Долг за такие услуги взыскивается только с граждан, проживающих в данном жилом помещении(Решение мирового судьи Амурской области по Благовещенскому городскому судебному участку № 3 от 18.10.2012 по делу №2-298/2012).

Согласно ч. 14 ст. 155 ЖК РФ: "лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления

установленного срока оплаты, если в девятидневный срок оплата не произведена. Начиная с девятого первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается". Как видно из данной нормы, законодатель понуждает должников активнее погашать сумму основного долга, обеспечивая ритмичность поступления денежных средств организациям предоставляющим жилищно-коммунальные услуги. Но далеко не всегда на практике суды присуждают полную сумму пеней в отношении физических лиц. Суды исходят из предположения, что начисление процентов за неисполнение денежного обязательства и их взыскание не должны повлечь разорения либо непомерных расходов гражданина. Суд в большинстве случаев считает, что учетная ставка банковского процента явно несоразмерна последствиям просрочки исполнения денежного обязательства, и уменьшает сумму пени.

2. Ограничение или не предоставление коммунальных услуг.

С 01.01.2017 вступили в силу изменения, которыми существенно упрощена процедура ограничения (приостановления) предоставления коммунальных услуг при наличии задолженности потребителя.

Так, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги (то есть при наличии у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу) исполнитель направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической

возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

При этом предупреждение (уведомление) доставляется потребителю путем:

- вручения потребителю-должнику под расписку,
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении),
- включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления),

- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (иными словами sms-сообщение), телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

Однако вне зависимости от выбранного исполнителем коммунальных услуг способа уведомления он в обязательном порядке должен подтверждать факт и дату его получения потребителем.

При непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока (20 дней) исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги.

При непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги либо при невозможности введения ограничения исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется при соблюдении двух условий:

- полного погашения задолженности либо заключения соглашения о порядке погашения задолженности;
- оплаты расходов исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги в порядке и размере, которые установлены Правительством Российской Федерации либо заключения соглашения о порядке оплаты таких расходов¹⁴.

Таким образом, порядок и размер расходов исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги будут установлены Правительством Российской Федерации. В настоящее время такого нормативного правового акта нет.

3. Выселение из квартиры за неуплату коммунальных платежей.

Крайней, но очень действенная мера в отношении должников является выселение их квартиры за неуплату коммунальных платежей. Рассмотрение данного способа воздействия на злостных неплательщиков следует начать с одной особенности - наличие права собственности.

Если злостным неплательщиком (а именно в отношении таких должников применяется данная мера) выступает собственник жилого помещения, то он отвечает по долгам всем своим имуществом. Однако ст. 446 ГПК РФ устанавливает ряд исключений: «взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности: жилое помещение (его части), если для

¹⁴ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.02.2017) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание». Если должник имеет на праве собственности несколько жилых помещений, то суд имеет обратиться за взысканием на них, оставив неплательщику единственную квартиру для проживания. Если же иного пригодного для проживания жилого помещения нет и долг взыскивается не по договору ипотеки, в котором предусмотрено обращение взыскания на квартиру, переданной в залог, то в силу положений ст. 446 ГПК РФ квартира не может быть реализована для погашения долга. В данном случае государство на основе Конституции РФ и принципов гуманности, нравственности не дает гражданину должнику остаться без жилья. В противном случае подобная мера имела бы сильный социальный резонанс общественного мнения, так как неминуемо ставило бы должника на грань выживания. Однако забота такая законодателя о гражданах неверно была воспринята некоторыми из них. Это послужило поводом для махинаций и злоупотребления правом. Зная про данный "иммунитет" недобросовестные граждане не платят за коммунальные и жилищные услуги. Любое другое имущество с которым они обращаются, оформляется в собственность на других людей. Таким образом нет никакого законного способа повлиять на поведение таких собственников. Потенциальная опасность такого злоупотребления правом велика. Поэтому законодатель в настоящее время подготавливает поправки в ГПК РФ. Так Министерство юстиции предлагает отменить существующие положения ст. 446 ГПК РФ. Согласно предложенным правилам, жилье можно будет продать за долги на аукционе, в том случае если оно двукратно превышает существующую социальную норму — 18 кв. м на человека.

Совсем другая ситуация возникает в отношении нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов его семьи. В таком случае

должника можно выселить из квартиры, но обязательно необходимо предоставить другое пригодное для проживания помещение. Например, Благовещенский городской суд Амурской области своим решением от 02.03.2011 по делу № 2-920/2011 удовлетворил иски комитета по управлению имуществом муниципального образования г.Благовещенска о расторжении договора социального найма и выселении из жилого помещения. Комитет по управлению имуществом муниципального образования г.Благовещенска обратился в суд с иском к ответчику о расторжении договора социального найма и выселении из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения.

Требования мотивированы тем, что ответчик, будучи зарегистрирован и проживая в одной из квартир в г. Благовещенска Амурской области, на протяжении 40 месяцев непрерывно, без уважительных причин не вносил плату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги¹⁵. Ресурсоснабжающая организация предпринимала попытки взыскать задолженность в досудебном порядке, а позже подала в мировой суд заявление на выдачу судебного приказа. Судебным приставом исполнителем было возбуждено исполнительное производство, но была прекращена в связи с невозможностью взыскания.

Ответчик в судебном заседании с иском не согласился. В обосновании своей позиции указал что какого то момента у него была работа и стабильный заработок, но потом он уехал на работу вахтовым методом. В квартиру вселил своих друзей, которые заверили его что буду оплачивать коммунальные услуги, но фактически этого не делали. Далее ответчик стал работать грузчиком, без оформления трудовых отношений, имел доход, но при этом не оплачивал коммунальные услуги, хотя и мог это делать. Задолженность по квартплате

¹⁵ Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 02.03.2011 по делу № 2-920/2011[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

обещает начать гасить, как только устроится на работу.

В соответствии с п.1 ч.4 ст.83 ЖК РФ, расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев. На основании ст.90 ЖК РФ, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев 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. Т. е. предоставляемое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания (ч.2 ст. 15 ЖК РФ), быть по размеру не менее шести кв.м. жилой площади на одного человека (ст. 105 ЖК РФ), располагаться в том же населенном пункте.

Исследовав все предоставленные доказательства по делу, суд пришел к выводу о том, что ответчик подлежит выселению, с предоставлением другого помещения. Данное жилое помещение жилой площадью 12,1 кв.м. является благоустроенной изолированной комнатой в общежитии, которое соответствует санитарным и техническим нормам и правилам, а также свободно от прав третьих лиц Согласно п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14 от 02.07.2009 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного Кодекса РФ» к уважительным причинам невнесения нанимателем и членом его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть отнесены следующие: "К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые

ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др."В пояснении ответчика, указанных выше обстоятельств не установлено. Соответственно судом договор социального найма на спорное жилое помещение с ответчиком расторгнут, а требования истца удовлетворены.

Таким образом, изолируя должника, наймодатель минимизирует убытки причиняемые от неуплаты коммунальных услуг. Учитывая что данная является крайней, следует предельно осторожно относиться к её применению. В суде необходимо установить, что просрочка оплаты не является следствием уважительной причины. Например, длительная невыплата заработной платы, острая необходимость оплаты дорогостоящего лечения и т.п. Так же существенным условием при процедуре выселения является предоставление другого жилья должнику. В случае если такое жилье не найдено, принудительно выселить должника не получится.

Однако далеко не всегда возможно расторгнуть договор найма и выселить должника из занимаемой квартиры. Например в деле № 2-1170/2016 по иску комитета по управлению муниципальным имуществом города Зеи к Л* Т.Ф. о расторжении договора найма и о выселении из жилого помещения, Зейский районный суд Амурской области отказал истцу в требованиях. Дело в том, что в процессе исследования обстоятельств было установлено, что иного жилья ответчик не имеет. В отношении Л* Т.Ф. на исполнении находится ряд исполнительных производств, в рамках которых применена мера принудительного взыскания в виде обращения взыскания на пенсию должника в размере 50%, в кредитных учреждениях счета отсутствуют, имущества, подлежащего аресту, иного дохода не установлено¹⁶. Таким образом, с учетом производимых удержаний, ежемесячный доход ответчика составляет половину

¹⁶ Решение Зейский районный суд Амурской области от 26.07.2016 по делу № 2-1170/2016[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

прожиточного минимума, иных доходов и имущества она не имеет, является пенсионером по старости, то есть находится в нетрудоспособном возрасте. С учетом установленных фактов, причина по которой ответчица не может осуществлять платежи представляется суду уважительной и связана с тяжелым материальным положением. То есть исключительная мера - выселение, не будет оправдана.

Дела о выселении являются самыми сложными в юридической практике, потому что они связаны с соблюдением основного права на жилище гарантированного ст. 40 Конституции РФ.

В настоящее время происходит активность коммунальных организаций по делам о выселении из квартир жителей, которые, не платят за жильё и услуги. Статья 90 ЖК РФ говорит о том, что отселению подлежат лица, которые на протяжении полугода без существенных оснований не производили плату за проживание и услуги.

Практически освобождению жилища препятствует формулировка ст. 90 ЖК РФ. Если должник платит один раз в полгода мизерную сумму или платит только за определенную услугу, то применение положений данной статьи невозможно.

В итоге надо сказать, что освобождение жилища долгий и сложный процесс. Жильё является дорогостоящим объектом, а его утрата может вызвать тяжелые материальные и психологические последствия для человека.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Отрасль жилищно-коммунального хозяйства является одной из базовых отраслей экономики России. Являясь наиболее социально значимой, она тем не менее не испытывает на себе пристального внимания со стороны регулирующих органов государства. Вряд ли кто то будет отрицать, что в сфере ЖКХ ситуация плачевная. Изношенность коммуникаций, основных фондов, неудовлетворительное финансирование, отсутствие стимула к развитию и снижению издержек и т.д. Вот далеко не полный перечень всех проблем, усугубленных застарелым характером. Все это говорит о системном кризисе жилищно-коммунального комплекса.

Правительство Российской Федерации предпринимает меры, для выхода из сложившейся непростой ситуации, но создается ощущение что их явно не достаточно. Постоянно растущие тарифы на коммунальные услуги заставляют население нервничать и с недоверием относиться к политике Правительства, т.к. простой обыватель не видит положительных сдвигов.

Известна главная причина упадка сферы ЖКХ - это недостаток финансирования отрасли. Инвесторы не спешат вкладывать деньги в заведомо убыточные виды деятельности, а без инвестиций предприятия ЖКХ не смогут должным образом развиваться. Государственное регулирование тарифов имеет целью соблюсти баланс интересов. В случае высоких тарифов для потребителей можно спровоцировать волну социальных протестов. В случае низких тарифов обернется полной остановкой предприятий поставщиков коммунальных услуг. Таким образом для развития коммуникаций ЖКХ необходимо обеспечить ритмичную, постоянную оплату за потребленные коммунальные ресурсы и в полном объеме. Для достижения постоянного потока платы за жилое помещение и коммунальные услуги необходимо решить ряд вопросов, в том числе и юридических. Понимание проблем правового регулирования при оплате за жилое помещение и коммунальные ресурсы само по себе служит

базой для выработки методики решений, является теоретической основой для анализа действующего законодательства в сфере ЖКХ. Следовательно, изучив проблемы и выработав схемы решения наиболее общих споров по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, можно подойти к выводу об изменении и дополнении правовых норм, регулирующих указанные отношения.

Таким образом, в данной работе были рассмотрены теоретико - правовые основы института платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Установлено, что они имеют четкую иерархическую структуру. Нормативно правовые акты в данной области многочисленны и в своей основе представлены Постановлениями Правительства. Сделан вывод о том, что со стороны законодателя необходим не только постоянный мониторинг с сфере ЖКХ, но и оперативное вмешательство в случае пробелов в законодательстве.

Так же в данной работе было изучено правовое регулирование платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Законом четко определена обязанность потребителей платить за оказанные услуги, а так же срок оплаты и ответственность при неисполнении. Было определено, что плата за жилое помещение состоит из платы за работу по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и взнос на капитальный ремонт. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) и обращение с твердыми бытовыми отходами.

Из судебной практики были выделены четыре основные группы проблем, связанных с расчетами за жилье и коммунальные услуги. Это:

- установление надлежащего ответчика;

- обоснование применяемого тарифа;
- доказывание поставленного объема коммунального ресурса;
- вопросы связанные с ответственностью за неисполнение обязательств по оплате.

Таким образом, автор работы предлагает поодному из проблемных аспектов при определении надлежащего ответчика в случае с переходным периодом между управляющими компаниями предложен алгоритм действий для дальнейшего преобразования в правовую норму. То есть предложена инициатива законодательно ввести определение понятия "переходный период" и ввод временного моратория на прием платежей управляющими компаниями для минимизации рисков плательщиков. Данный подход может быть закреплён в виде рекомендаций муниципалитета при заключении договоров обслуживания жильцами многоквартирных домов с управляющими компаниями.

Не до конца урегулированным остается вопрос о применении тарифа. Ресурсоснабжающие организации в своей деятельности используют экономически обоснованный тариф, в то время как для населения может быть установлен льготный тариф. Таким образом, для недопущения убытков ресурсоснабжающей организации приходится компенсировать межтарифную разницу из бюджетов различных уровней. Очевидно, что решение данной проблемы выходит из плоскости правотворчества и требует урегулирования в смежных областях: экономической, политической, социальной и т.д. Однако касательно регулирования в области тарифообразования, то автором работы предложена рекомендация о дифференциации тарифов и условий их применения.

Отдельного внимания заслуживает решение вопроса о погашении задолженности за потребленные коммунальные услуги в случае, когда у должника не имеется для этого средств или возможности. На данный момент указанный аспект не имеет правового решения и судебная практика явно это показывает. Существует гарантируемый государством минимум прав и свобод

человека, провозглашенные в Конституции РФ, и в данных условиях нет возможности восстановить справедливость и удовлетворить требование кредитора. Учитывая что поставленный вопрос должен быть решен на уровне всенародного референдума, мнением автора работы можно пренебречь.

На сегодняшний момент законодательство в сфере ЖКХ изменилось, расширилось, обзавелось новеллами. Это говорит о начинающем росте внимания законодателя к накопившимся проблемам в данной отрасли, о желании навести порядок и обеспечить нормальное функционирование всех участников отношений.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5 Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 28.05.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6 Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 01.05.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

8 Федеральный закон от 30.12.2004 N 210-ФЗ (ред. от 29.12.2014) "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального

комплекса"[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9 Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) "О теплоснабжении" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10 Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ (ред. от 19.12.2016) "О водоснабжении и водоотведении" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11 Федеральный закон от 26.03.2003 N 35-ФЗ (ред. от 28.12.2016) "Об электроэнергетике" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

12 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.02.2017) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

13 Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 N 124 (ред. от 26.12.2016) "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами" (вместе с "Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями") [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

14 Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 (ред. от 26.12.2016) "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме"

[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

15 Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 (ред. от 17.12.2014) "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам") (Утратил силу) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

16 Постановление Правительства РФ от 04.09.2013 N 776 (ред. от 03.11.2016) "Об утверждении Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

17 Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 25.12.2015) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами") [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

18 Постановление Правительства РФ от 30.05.2000 N 418 "Об уровнях тарифов на электрическую энергию, потребляемую населением" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

19 Постановление Правительства РФ от 28.03.2012 N 253 (ред. от 17.10.2015) "О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

20 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 02.08.2016) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

21 Закон Амурской области от 08 июля 2013 года №200-ОЗ "Об

организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области (с изменениями на: 03.04.2017)" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

22 Приказ Минрегиона РФ от 15.02.2011 № 47 "Об утверждении Методических указаний по расчету тарифов и надбавок в сфере деятельности организаций коммунального комплекса". [Электронный ресурс] Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

23 Приказ УГРЦиТ АО от 20 декабря 2016 года №178-пр/т "Об установлении льготных тарифов на тепловую энергию, отпускаемую теплоснабжающими организациями, на 2017 год (с изменениями на: 31.03.2017)" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

24 Постановление Правительства Амурской области от 21 марта 2016 года №91 "Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг для предоставления мер социальной поддержки" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

25 Постановление Правительства Амурской области от 30 августа 2012 г. №466 "О нормативах потребления коммунальных услуг и нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Амурской области" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

26 Постановление Правительства Амурской области от 01.02.2010 № 24 " Об утверждении порядка предоставления и расходования субсидий бюджетам муниципальных образований на софинансирование расходов по организации коммунального хозяйства" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

27 Постановление Правительства Амурской области от 15.04.2014 № 239 "Об утверждении порядка предоставления субсидий на возмещение теплоснабжающим организациям части затрат, возникших в связи с оказанием

коммунальных услуг, в части разницы между величиной, сложившейся исходя из расчетного объема полезного отпуска тепловой энергии на установленный экономически обоснованный тариф на тепловую энергию (за исключением расходов на топливо и электрическую энергию), и величиной, сложившейся исходя из фактического объема тепловой энергии на установленный экономически обоснованный тариф на тепловую энергию (за исключением расходов на топливо и электрическую энергию)" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

28 Постановление Администрации города Благовещенска Амурской области от 23 июня 2016 года №1927 "Об установлении размера платы за содержание жилого помещения" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

29 Постановление главы города Зеи от 26.12.2007 N 1391 "О нормативах потребления коммунальных услуг, оказываемых на территории города Зеи в период с 01.01.2008 по 01.01.2011" // "Зейский вестник" N 17 (10545) от 14 февраля 2008 года.

30 Решение Зейского городского Совета народных депутатов Амурской области от 26.07.2010 N 36/135 [Электронный ресурс] // СПС Право.ру. – Режим доступа: <http://docs.pravo.ru/document/view/32341165/34532267/?mode=full> .– 10.06.2017.

31 Решение Зейского городского Совета народных депутатов от 01.06.2011 N 52/96 [Электронный ресурс] // Информационный портал Амурской области. – Режим доступа: <http://amur.regnews.org/doc/eq/j4.htm>.– 10.06.2017.

32 Постановление мэра города Благовещенска от 9 октября 2001 года N 2478 "О предоставлении субсидий для возмещения разницы в тарифах на тепловую энергию" [Электронный ресурс] // Российский правовой портал "Семерка". – Режим доступа: <http://zakon.7law.info/base81/part1/d81ru1966.htm> .–10.06.2017.

II Специальная литература

33 Агашин, В. М. Жилищное право [Электронный ресурс] : электронный

конспект лекций./ В. М. Агашин, Ф. И. Хамидуллина, К. Р. Файзрахманов . – Казань: К(П)ФУ,2014 .–71 с.– Режим доступа: <http://dspace.kpfu.ru/xmlui/handle/net/21656> .–10.06.2017.

34 Абрамович, О.С. Основы управления многоквартирным домом. Ч.1: конспект лекций/ О.С. Абрамович. - Новокузнецк: Изд. центр СибГИУ,2015. - 111 с.

35 Абрамович, О.С.. Основы управления многоквартирным домом. Ч. 2: конспект лекций/ О.С. Абрамович. - Новокузнецк: Изд. центр СибГИУ,2015. - 83 с.

36 Бабина, В. В. Проблемы развития рынка жилищно–коммунальных услуг/ В. В. Бабина// Изв. С.–Петерб. ун-та экономики и финансов. – 2011. – С. 63а-66.

37 Баранов, В. А. Правовое обеспечение системы государственного жилищного надзора в Российской Федерации : моногр./ В. А.Баранов, В. В.Гущин, И. А.Дроздова.- М.: Проспект,2015.- 148 с.

38 Батычко, В.Т. Жилищное право. Конспект лекций. [Электронный ресурс]// AUP.Ru : Административно-Управленческий Портал. – Таганрог: ТТИ ЮФУ. – 2009. – Режим доступа : <http://www.aup.ru/books/m238/>. – 10.06.2017.

39 Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – Режим доступа : <https://dom.gosuslugi.ru>. – 10.06.2017.

40 Зенин, И. А Гражданское право: В 4 т./ И. А. Зенин ; отв. ред. Е. А. Суханов; 3 е изд., перераб. и доп. — М.: ВолтерсКлувер. – 2008. — 496 с.

41 Камышанский, В.П. Гражданское право. В 2 ч./ Под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. – М.: ЮНИТИ-ДАНА. – 2012.- 543 с.

42 Ковалева, О.А.. Жилищное право: учебник / О.А. Ковалева. - Оренбург: ОГУ,2014. - 516 с.

43 Кодификация российского частного права. 2015: сборник статей / под ред. П.В. Крашенинникова. –М.: Статут,2015. – 447 с.

44 Кондратьева, М. Н. Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством / М. Н. Кондратьева. – Ульяновск : УлГТУ, 2009. – 160 с.

45 Коробко, В. И. Управление и экономика многоквартирного дома: учеб, пособие для слушателей, обучающихся по программе повышения квалификации «Управление многоквартирными домами», студентов бакалавриата по направлениям «Государственное и муниципальное управление», «Экономика», «Менеджмент»/ В. И. Коробко, Л. С. Цветлюк.- М. : «СОЦИУМ», 2015. — 314 с.

46 Крашениников, П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп./ П.В.Крашениников. - М.: Статут, 2016. – 384 с.

47 Куксин, И. С. Новеллы законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства и практика его применения / И. С. Куксин, С. А. Сильченко . – М.: Законность, 2015. – С. 52-55.

48 Курбанов, Р. А. Жилищное право : учебник / Р. А. Курбанов, В. В. Богданов. – М.: Проспект, 2016. – 176 с.

49 Развитие финансирования в жилищно-коммунальном хозяйстве: моногр./ А.Н. Ряховская, [и др.]. — М.: Магистр, 2013. — 256 с.

50 Российская газета. [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа : <https://rg.ru/tema/ekonomika/kommunal/>. – 10.03.2009.

51 Ручкина, Г.Ф. Жилищное право : учебник / Г.Ф. Ручкина. — М. : Юстиция, 2016. — 370 с.

52 Сафаров, С. М. Управление многоквартирными домами : учебн. пособие для пред. ТСЖ / С. М. Сафаров, В. С. Алексеевский. - Иваново : О-во "Знание" России, 2013. - 189 с.

53 Седугин, П. И. Избранное: научное издание / Седугин П. И. Москва: Статут, 2013 г. — 176 с.

54 Филиппов, П.М. Жилищное право: учебник. / П.М. Филиппов, А.О. Иншакова, А.И. Гончарова – М.: ИД «Юриспруденция», 2016. – 528 с.

55 Христова, Е. Ю. Реформирование жилищно-коммунальной отрасли:

конфликтность интересов, слабость регулирующих институтов / Е. Ю.Христова // Менеджмент и бизнес-администрирование. - 2013. - № 1. - С. 72-83.

56 Шефель, О. М., Как разобраться в ЖКХ и не переплачивать / О. М. Шефель. – М.: Издатель: Аст,2014 г. – 9 с.

57 Шибиченко Г. И. Государственное и муниципальное регулирование функционирования предприятий ЖКХ / Г. И. Шибиченко // Гос. и муниципальное упр. в XXI веке: теория, методология, практика. — 2015. — № 19. — С. 81–85.

58 Шкуркин, О. М. Роль и место управляющих компаний в реформировании ЖКХ в Российской Федерации / О. М. Шкуркин . – М.:Лаборатория книги,2012. – 102 с.

III Правоприменительная практика

59 Определение Верховного Суда РФ от 09.11.2016 № 302-ЭС16-15158 по делу № А19-23253/2012[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

60 Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.09.2009 № 5290/09, от 23.11.2010 № 6530/10[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

61 Постановление Пленума ВАС РФ от 06.12.2013 № 87 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с взысканием потерь ресурсоснабжающих организаций, вызванных межтарифной разницей"[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

62 Постановление Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 15259/13[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

63 Постановление Президиума ВАС РФ от 17.06.2014 № 1445/14[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

64 Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 02

декабря 2011 года по делу № 06АП-5207/2011[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

65 Решение Арбитражного суда Амурской области от 26.05.2010 по делу N A04-1068/2010[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

66 Решения Арбитражного суда Амурской области от 30.06.2011 по делу N A04-1324/2011[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

67 Решение Арбитражного суда Амурской области от 28.07.2014 года по делу № A04-3177/2011[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

68 Решение Арбитражного суда Амурской области от 08.04.2015 г. по делу № A04-7760/2014[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

69 Решение Арбитражного суда Амурской области от 21.07.2016 по делу № A04-1622/2016[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

70 Решение Арбитражного суда Амурской области от 31.01. 2017 по делу № A04-9449/2016[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

71 Решение Арбитражного судом Амурской области от 15.05.017 по делу № A04-3314/2017[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

72 Решение Арбитражного суда Амурской области от 11.05.2017 по делу № A04-2368/2017[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

73 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 02.03.2011 по делу № 2-920/2011[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

74 Решение Верховного Суда Российской Федерации от 08.06.2012 №

АКПИ12-604[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

75 Решение Зейский районный суд Амурской области от 26.07.2016 по делу № 2-1170/2016[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

76 Решение мирового судьи Амурской области по Благовещенскому городскому судебному участку № 3 от 18.10.2012 по делу №2-298/2012[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

77 Решение мирового судьи Амурской области Октябрьского районного судебного участка от 11.02.2014 по делу № 2-36/2014[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

78 Решение Райчихинского городского суда № 2-761/2015 от 1 октября 2015 г. по делу № 2-761/2015[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».