

<https://doi.org/10.5281/zenodo.5746883>
УДК 347.254

Скрипкин И.Н.

Скрипкин Иван Николаевич, кандидат педагогических наук, Липецкий казачий институт технологий и управления (филиал) ФГБОУ ВО «Московский государственный университет технологий и управления имени К.Г. Разумовского (Первый казачий университет)» ул. Краснознаменная, влад. 4, 398006, г. Липецк. E-mail: Ivan-skripkin@yandex.ru.

Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги: проблемы, дискуссии, возможные решения

Аннотация. В статье предпринимается попытка выявить основные противоречия в сфере общественных отношений в системе ЖКХ, прежде всего связанных с платой за помещение и коммунальные услуги. С этой целью предпринята попытка анализа статей ЖК РФ не только в аспекте содержания, но и практике применения. Выявлены противоречия между предполагаемыми и реальными результатами применения действующего законодательства регулирования общественных отношений в системе ЖКХ. Также на возникновение противоречий влияет тот факт, что отношения в системе ЖКХ регулируются не только федеральными, но и региональными и муниципальными нормативно-правовыми актами. Вследствие этого положение дел в системе может различаться в разных субъектах Российской Федерации. Также указывается, что законодатель стремится подтолкнуть собственников и нанимателей участвовать в коллективном управлении многоквартирным домом. К сожалению, приходится констатировать, что пока граждане не способны коллективно решать возникающие проблемы.

Ключевые слова: жилищное право, система ЖКХ, размер платы за помещение, коммунальные платежи

Skripkin I.N.

Skripkin Ivan Nikolaevich, Candidate of Pedagogical Sciences, Lipetsk Cossack Institute of Technology and Management (branch) of the Moscow State University of Technology and Management named after K.G. Razumovsky (First Cossack University), Krasnoznamennaya str., Vlad. 4, 398006, Lipetsk. E-mail: Ivan-skripkin@yandex.ru.

The amount of payment for residential premises and utilities: problems, discussions, possible solutions

Abstract. The article attempts to identify the main contradictions in the sphere of public relations in the housing and communal services system, primarily related to the payment for premises and utilities. To this end, an attempt has been made to analyze the articles of the Housing Code of the Russian Federation not only in terms of content, but also in practice. Contradictions between the expected and actual results of the application of the current legislation regulating public relations in the housing and communal services system are revealed. Also, the occurrence of contradictions is influenced by the fact that relations in the housing and communal services system are regulated not only by federal, but also by regional and municipal regulatory legal acts. As a result, the state of affairs in the system may vary in different subjects of the Russian Federation. It is also indicated that the legislator seeks to encourage owners and employers to participate in the collective management of an apartment building. Unfortunately, we have to admit that so far citizens are not able to collectively solve the problems that arise.

Key words: housing law, housing and communal services system, the amount of payment for the premises, utility bills.

Вопросы, связанные с определением размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не просто актуальны, но злободневны в нашей стране. Очень часто потребители коммунальных услуг, сопоставляя их цену и качество, задаются вопросом: а за что, собственно, начислены такие суммы? Поэтому, наверно, каждый житель нашей страны, включая иждивенцев, хочет разобраться в сумме, которая проставлена в тех квитках, которые ежемесячно приходят к нему или к его семье как «плата за квартиру». При этом подавляющее большинство не понимает, как происходит начисление платежей, каковы механизмы исчисления пени за просрочку платежа, что будет, если не осуществлять «плату за квартиру». Также подавляющее большинство населения нашей страны считает, что осуществляемые ими платежи «не справедливые» или даже «грабительские». Любое обращение в управляющие компании безрезультатно. Ситуация в системе ЖКХ, действительно, плачевна. Исправить ее власти пытаются, в том числе и за счет изменения законодательства, регламентирующего общественные отношения в этом секторе народного хозяйства.

Основным документом, регламентирующим вопрос размера платы за жилое помещение, является Жилищный кодекс РФ. Его принятие в 2004 году отражало процессы внедрения рыночных отношений и в сегменты ЖКХ. Основная задача нового кодекса, по всей видимости, сделать этот сегмент экономических отношений рентабельным. Решение этой задачи связывалось с некоторыми абстрактными представлениями о том, что предприниматель работает лучше чиновника, а потому передача ЖКХ в эффективные руки частного позволит решить накопившиеся проблемы (прежде всего, это изношенный фонд) и сделать жизнь потребителей комфортнее. Относительно последнего: по

первому звонку в квартиру к гражданину должен прийти мастер и исправить возникшие неполадки в системе водо-, газо-, теплоснабжения и т.д.

Ранее действовавший ЖК РСФСР, уже с многочисленными поправками, не мог с достаточной эффективностью регулировать сложившееся в системе отношения, которые еще в советское время подвергались высмеиванию (достаточно вспомнить гениальный фильм Г. Данелия «Афоня»). Надо отметить и тот факт, что и новый ЖК не смог разрешить все противоречия, накопившиеся в системе ЖКХ за 90-е годы XX в. и начала нулевых годов XXI в., сохраняются они и по настоящее время.

К тому же с учетом разграничения полномочий между федеральным центром и субъектами федерации общественные отношения в системе ЖКХ осложнились двойным регулированием: как федеральным законодательством, так и региональным.

Также в регулирование отношений в системе ЖКХ может вмешиваться судебная власть. Так, например, при рассмотрении спора АО «Яртортеплоэнерго» и Правительства Ярославской области суд обязал исполнительную власть региона принять нормативный правовой акт, изменяющий нормы потребления коммунальных услуг [7]. Можно также обратиться к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» [6]. Пленум разъясняет применение норм права в споре между субъектами правоотношений в системе ЖКХ.

Наконец, в соответствии со ст. 14 ЖК РФ отношения по оплате жилого помещения и коммунальных услуг могут регули-

роваться и актами органов местного самоуправления.

Подобное многоуровневое регулирование привело к слому единой системы ЖКХ страны, вследствие чего в разных регионах ситуация и с оплатой, и с качеством предоставляемых услуг может быть различной.

В свою очередь, разграничение полномочий позволяет отдельным управленческим командам навести порядок в системе, но, с другой стороны, в дотационных регионах, как правило, мы наблюдаем постепенное разрушение системы: если в Москве, в результате реализации программы реновации, людей переселяют из вполне пригодных для жилья домов в новостройки, то в отдельных регионах люди «доживают свой век» даже не в хрущевках, а в сталинских бараках. Конечно, данная проблема социально-экономическая, а не правовая. Тем не менее, отдельные ее аспекты порождены и недостатком правового регулирования системы ЖКХ.

Как же на федеральном уровне регулируются общественные отношения в системе ЖКХ? Рассмотрим основные положения ЖК РФ.

Во-первых, в соответствии со ст. 153 законодатель обязует физические и юридические лица своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги [1]. В отличие от ЖК РСФСР (ст. 55), в котором устанавливались определенные нормы оплаты за потребляемые услуги, новый кодекс не определяет, кто будет устанавливать размер оплаты. Но при этом законодатель подробно определяет категорию лиц, которым надлежит оплачивать жилье и коммунальные платежи. К ним относятся: наниматели жилого помещения по договору социального найма, арендаторы жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, члены жилищного кооператива, собственники помещений, застройщики в отношении помещений в доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному до-

кументу о передаче [1]. Следует согласиться с В.С. Карягиной в том, что законодатель сделал акцент на необходимости оплачивать услуги всем участникам жилищных правоотношений [9].

Статья 154 ЖК РФ подробно регламентирует структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для всех категорий граждан и юридических лиц. При этом, во-первых, законодатель разграничивает категорию лиц, для которых составляющие платы будут различаться (например, разграничивает структуру оплаты коммунальных платежей между нанимателями, нанимателями по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и собственниками), во-вторых, обозначает услуги, подлежащие оплате. К числу последних относится не только плата за коммунальные платежи, но и за содержание жилого помещения, включая расходы на содержание дома и его капитальный ремонт [1].

При этом плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами [1].

В соответствии с ЖК РФ установлена ежемесячная плата за жилье и коммунальные услуги.

Статья 156 Кодекса непосредственно регламентирует размер платы. Сама плата за жилое помещение зависит от размера занимаемой площади (так что чем более комфортное жилье (чем оно больше по площади), тем дороже за него приходится платить). Хотя это условие соблюдается не всегда. Например, общеизвестно, что расходы на коммунальные платежи в частных домах, площадь которых может быть больше, по факту меньше, чем в многоквартирных домах.

Много споров вызывает п. 3 ст. 156 ЖК, согласно которому размер платы за пользование и содержание жилого поме-

щения может устанавливаться органами местного самоуправления [1]. Исходя из этого пункта, размер платы может различаться в различных населенных пунктах РФ. Для населения является понятным тот факт, когда жители крупных городов, где аккумулировано больше денежных средств (особенно в столичных городах), платят за жилье больше, чем жители небольших городов. Проблемным является вопроса размера платы за жилье, когда жители малого города платят больше, чем жители мегаполиса. А таких случаев по России очень много (речь не идет о северных территориях). Получается, что жители оказываются заложниками решений, принятых муниципальными органами власти.

ЖК большое внимание уделил самоуправлению в системе ЖКХ. Пункты 7 и 8 указанной статьи посвящены вопросам деятельности организаций управления многоквартирным домом: размер платы за содержание жилого помещения определяется общим собранием жильцов. При этом п. 8.1 оставляет за государством установление минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Много споров вызывает п. 9.2 и 9.3, предусматривающие наличие общедомовых приборов учета и начисление общедомовых платежей согласно их показаниям, в том числе возможность возвращения определенных сумм в случае переплаты [1]. На практике разобраться с этим очень сложно, практически невозможно. Непонятно, кто сверяет данные коллективных приборов учета и передает их поставщикам услуг, кто их должен ремонтировать и менять. Законодатель полагается на органы самоуправления коллективным домом. Однако обстоятельства таковы, что жители одного этажа зачастую не знают друг друга. А потому контролировать данные приборов учета общедомового пользования не могут. Поэтому бывает так, что грамотные и активные жильцы современного дома класса люкс платят меньше, чем жильцы маленькой «хрущевки».

Пункт 11 указанной статьи, защищающий права собственников или нанимателей, реализовать в нашей стране практически невозможно. Чтобы воспользоваться своими правами, нужны знания и время для судебных тяжб. Как правило, собственники и наниматели, знающие свои права, люди работающие, а потому не обладают временем для участия в спорах с управляющими компаниями, а те из них, которые имеют время (пенсионеры), не обладают нужными знаниями. Пользуясь этим, УК, если возникают претензии, снижают стоимость на последующие поставки услуг, но не делают перерасчет за предыдущие.

Еще одним нормативно-правовым актом, регулирующим вопросы размера платы за жилое помещение, является Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера 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» [4]. Согласно ему, собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление, которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации. В то время как собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят указанную плату в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. В аналогичном порядке собственники данных помещений оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту.

Как предусматривает ч. 11 ст. 155 ЖК, неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии 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, утверждаемом Правительством РФ [1].

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Увеличение указанного размера пеней не допускается [8].

Итак, ЖК РФ регламентировал размер и порядок определения платы за жилое помещение. Однако перераспределил полномочия в пользу даже не муниципальных властей, а коллективных органов, созданных собственниками жилых помещений. Представляется, ввиду не развитых форм объединений собственников жилья, законодатель поспешил с подобными решениями. Собственно, как мы уже указывали, речь идет не о недоработке самого закона, а о его практической реализации. Это же касается им размера платы за коммунальные услуги.

Определение размера платы за коммунальные услуги регламентируется, по сути, п.1. ст. 157 ЖК РФ [1]. Собственно, сам механизм понятен: сколько использовал – столько и платишь. Вопросы возникают в связи с тарифами, которые используются для расчета стоимости потребляемых услуг [1].

В Липецкой области объёмы потребления коммунальной услуги определяются тремя возможными способами:

по показаниям установленных индивидуальных приборов учёта;

по нормативам потребления (в случае отсутствия ИПУ);

по среднемесячному объёму потребления (в случае, если потребитель не передал показания ИПУ, либо если ИПУ вышел из строя или у него истёк межповерочный интервал) [10].

Сами принципы расчета устанавливаются органами исполнительной власти федерального, регионального и муниципального уровня [3]. С нашей точки зрения, здесь возможен волонтаризм руководителей департаментов ЖКХ, особенно муниципального уровня.

Основные проблемы, возникающие в связи с платой за коммунальные услуги, связаны с тем, что переход на «рыночные основы» явно остался незавершенным. По факту конечный потребитель (речь идет о физических лицах) остается «один на один» с управляющей компанией или поставщиком той или иной услуги. Отказаться от услуг того или иного поставщика или управляющей компании практически невозможно. Почему «практически»? Потому что законодатель говорит об объединении жильцов дома – но такое объединение еще нужно создать и грамотно использовать его ресурсы и возможности. Пока граждане на это не способны. В конечном счете, мы видим здесь попытки насадить институты гражданского общества сверху, но они должны развиваться снизу. Только в этом случае можно говорить об их эффективности. Пока что мы видим проявления либо волонтаризма региональных или муниципальных властей, либо монополизма поставщиков услуг. И на этом фоне проявляется беспомощность граждан, не способных коллективно отстаивать свои интересы.

В заключение хотелось бы отметить, что сложности, связанные с коммунальными платежами связаны не с самими

нормативно-правовыми актами, а с их реализацией. А пока сфера ЖКХ остается од-

ной из самых проблемных современной России.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021). URL: www.consultant.ru/ (дата обращения 25.10.2021)
2. Жилищный кодекс РСФСР" (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 20.07.2004). URL: www.consultant.ru/ (дата обращения 25.10.2021)
3. Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении». URL: legalacts.ru (дата обращения 25.10.2021)
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера 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». URL: <http://www.zhkh.su> (дата обращения 25.10.2021)
5. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 31.07.2021) «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»). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71606202/>
7. Решение № 3А-419/2020 3А-419/2020~М-418/2020 М-418/2020 от 14 декабря 2020 г. по делу № 3А-419/2020. URL: <https://sudact.ru/practice/po-kommunalnym-platezham/>
8. Ивакин В.Н. Жилищное право: конспект лекций. URL: <https://nashol.com/> (дата обращения 25.10.2021)
9. Карягина В.С. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги: особенности правового регулирования и судебной практики // Ученые записки Казанского филиала «Российского государственного университета правосудия». 2014. Т. 10. С. 132.
10. Размер платы за коммунальные услуги на индивидуальное потребление. URL: <http://ggilipetsk.ru/news/razmer-platy-za-kommunalnye-uslugi-na-individualnoe-potreblenie/>

REFERENCES (TRANSLITERATED)

1. Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 №188-FZ (red. ot 28.06.2021) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.07.2021). URL: www.consultant.ru/ (data obrashhenija 25.10.2021)
2. Zhilishhnyj kodeks RSFSR" (utv. VS RSFSR 24.06.1983) (red. ot 20.07.2004). URL: www.consultant.ru/ (data obrashhenija 25.10.2021)
3. Federal'nyj zakon ot 07.12.2011 № 416-FZ «O vodosnabzhenii i vodootvedenii». URL: legalacts.ru (data obrashhenija 25.10.2021)
4. Postanovlenie Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 13 avgusta 2006 g. № 491 «Ob utverzhdenii Pravil sodержanija obshhego imushhestva v mnogokvartirnom dome i Pravil izmenenija razmera platy za sodержanie i remont zhilogo pomeshhenija v sluchae okazanija uslug i vypolnenija rabot po upravleniju, sodержaniju i remontu obshhego imushhestva v mnogokvartirnom dome nenadlezhashhego kachestva i (ili) s pereryvami, prevyshajushhimi ustanovlennuju prodolzhitel'nost'». URL: <http://www.zhkh.su> (data obrashhenija 25.10.2021)
5. Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 06.05.2011 № 354 (red. ot 31.07.2021) «O predo-stavlenii kommunal'nyh uslug sobstvennikam i pol'zovateljam pomeshhenij v mnogokvar-tirnyh domah i zhilyh do-

- mov» (vmeste s «Pravilami predostavlenija kommunal'nyh uslug sobstvennikam i pol'zovateljam pomeshhenij v mnogokvartirnyh domah i zhilyh do-mov»). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/
6. Postanovlenie Plenuma Verhovnogo Suda RF ot 27 ijunja 2017 g. № 22 «O nekotoryh vo-prosah rassmotrenija sudami sporov po oplate kommunal'nyh uslug i zhilogo pomeshhenija, zanimаемого grazhdanami v mnogokvartirnom dome po dogovoru social'nogo najma ili prinadlezhashhego im na prave sobstvennosti». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71606202/>
 7. Reshenie № 3A-419/2020 3A-419/2020~M-418/2020 M-418/2020 ot 14 dekabrya 2020 g. po delu № 3A-419/2020. URL: <https://sudact.ru/practice/po-kommunalnym-platezham/>
 8. Ivakin V.N. Zhilishhnoe pravo: konspekt lekcij. URL: <https://nashol.com/> (data obrashhenija 25.10.2021)
 9. Karjagina V.S. Plata za zhiloe pomeshhenie i kommunal'nye uslugi: osobennosti pravovogo regulirovaniya i sudebnoj praktiki // Uchenye zapiski Kazanskogo filiala «Rossijskogo gosudarstvennogo universiteta pravosudija». 2014. T. 10. S. 132.
 10. Razmer platy za kommunal'nye uslugi na individual'noe potreblenie. URL: <http://ggilipetsk.ru/news/razmer-platy-za-kommunalnye-uslugi-na-individualnoe-potreblenie/>

Поступила в редакцию 18.11.2021.
Принята к публикации 21.11.2021.

Для цитирования:

Скрипкин И.Н. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги: проблемы, дискуссии, возможные решения // Гуманитарный научный вестник. 2021. №11. С. 179-185. URL: <http://naukavestnik.ru/doc/2021/11/Skripkin.pdf>