

УДК – 347
ББК – 67.404

ЯКИМОВА Екатерина Сергеевна,
старший преподаватель Департамента правового регулирования
экономической деятельности ФГОБУ ВО «Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации»

ЯКЛАШКИН Даниил Михайлович,
студент Юридического факультета ФГОБУ ВО
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

ПРОБЛЕМЫ НЕАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАННОСТИ ПО ВНЕСЕНИЮ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Аннотация. Авторы статьи рассматривают основные причины возникновения и возможные пути устранения несвоевременного внесения или систематического невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, исследуя способы разрешения ситуации, применение совокупности которых может позволить устранить данную проблему.

Ключевые слова: право на жилище, оплата гражданами коммунальных услуг, уровень ответственности нанимателей жилых помещений, договоры социального найма.

YAKIMOVA Ekaterina Sergeevna,
high teacher of Department of legal regulation of economic activity FGOBOU WAUGH
«Financial University under the Government of the Russian Federation»

YAKLASHKIN Daniil Mikhaylovich,
student of Law department FGOBOU WAUGH
«Financial University under the Government of the Russian Federation»

PROBLEMS OF INADEQUATE DISCHARGE OF DUTY ON INTRODUCTION OF A BOARD FOR PREMISES AND UTILITIES

Summary. Authors of article consider basic reasons of origin and possible ways of elimination of untimely introduction or systematic not introduction of a board for premises and utilities, researching resolving the situation methods which use of set is able to afford to fix this problem.

Keywords: right to housing, payment by citizens of utilities, level of responsibility of employers of premises, contracts of social hiring.

Конституция Российской Федерации закрепляет за каждым гражданином России неизблемое право на жилище, гарантированное, в том числе, Президентом Российской Федерации. Более того, высший законодательный акт Федерации содержит положение, согласно которому органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище, а малоимущим, нуждающимся гражданам и другим лицам, указанным в законе, жилище предоставляется бесплатно или за доступную плату [5].

Таким образом, Российская Федерация, поддерживая и стремясь оправдать статус социального государства, устанавливает право граждан на жилище, безусловно подтверждая это же право ратификацией международных актов, ярким примером которых может служить Всеобщая декларация прав человека 10 декабря 1948 г.

«Обязанность без права есть рабство; право без обязанности – анархия», – именно этот афоризм французского писателя и философа Фелесите Робер де Ламенне отражает нынешнее состояние жилищной сферы в части задолженности по оплате

гражданами коммунальных услуг. И эта тенденция сохраняется, несмотря на то, что жилищное законодательство закрепляет обязанность собственников жилых помещений и других лиц, осуществляющих в отношении жилых помещений правомочия, закрепленные законодательством и (или) договором, вносить плату за коммунальные услуги в установленные сроки. Упомянутая обязанность прямо закреплена в ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации [2]. Однако, как отмечает М. Бубнова, выселить за долги ЖКХ можно лишь нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи. Остальные лица, поименованные в ст. 153 ЖК РФ, подвергнуться данной санкции не могут [1, с. 37–42].

По данным «Коммерсантъ Деньги» [3, с. 27], долги по ЖКХ составляют около 1 триллиона рублей, треть из которых приходится на долги граждан. Другие печатные издания называют другие цифры, однако и они свидетельствуют о колоссальной задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, на что неоднократно обращалось внимание и в научной литературе [6, с. 5–7]. Возможности бюджета Российской Федерации в режиме нынешнего времени предельно ограничены, а количество обращений, поступающих от снабжающих организаций в органы власти субъектов РФ, призывающие каким-либо образом повлиять на сложившуюся ситуацию, только увеличивается, что ставит вопрос о задолженности граждан и других лиц по оплате коммунальных услуг особенно остро.

Для решения сложившегося вопроса, а именно уменьшения долгов граждан по оплате коммунальных услуг, необходимо установить причины, выступающие источником возникновения проблемы, анализ которых позволит выявить возможные и эффективные способы разрешения сложившейся ситуации.

На первый взгляд причина этой проблемы заключается в отсутствии денежных средств у плательщиков, порождающем задолженность перед кредиторами. Иными словами, неспособность, несостоятельность граждан содержать имущество, которое принадлежит им на праве собственности, или нанимателями в отноше-

нии жилья, находящегося у них на основании договора. Необходимо сказать о таком явлении, как недобросовестность нанимателей и (или) собственников жилых помещений. Пренебрежение социальной ответственностью и ее низкий порог, который выражается в отказе соблюдать возложенные федеральным законодательством обязанности, является одной из главных причин возникновения неплательщиков. Немаловажным фактором также является устойчивое негативное отношение граждан к управляющим организациям, недоверие к деятельности этих хозяйственных структур, рост судебных споров с такими организациями, частое уличение в неправомерном зачислении полагаемых к уплате коммунальных платежей. Все указанные проблемы являются источником возникновения конфликта. Однако истина заключается в том, что любой конфликт – результат действий (бездействия), по крайней мере, двух участников, о чем уже говорилось выше, – граждан, не соблюдающих свои прямые обязанности, и жилищно-коммунальных хозяйственных структур, имеющих неудовлетворительную репутацию.

Еще одним аспектом, не повышающим уровень ответственности нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, является отсутствие в перечнях документов, предоставляемых для проведения бесплатной приватизации занимаемого жилого помещения, справки об отсутствии задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Более того, данное обстоятельство приводит к крайне негативным последствиям: жилое помещение переходит в собственность гражданина, оставаясь его единственным жильем, а, следовательно, механизм выселения на основании ст. 90 ЖК РФ уже не применяется, в то время как ст. 293 ГК РФ не может быть применена в связи с гарантиями, предоставленными ст. 446 ГПК РФ.

Однако Правительством РФ предложен порядок обращения взыскания на единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение должника-гражданина и земельный участок, где расположено такое жилое помещение [7]. Рассмотрению всех положительных и отрицательных сторон

проекта следует посвятить отдельную работу, здесь же считаем необходимым отметить в целом положительную тенденцию, заключающуюся в реализации основных принципов права собственности, а именно в наличии у собственника бремени содержания своего имущества и в негативных последствиях несоблюдения указанной обязанности. Безусловно, необходимо определить механизм защиты прав таких собственников, которые, в силу объективных причин, не смогли надлежащим образом исполнить свои обязательства (малоимущие, инвалиды, пенсионеры и другие социально не защищенные группы лиц), однако для тех граждан, для которых единственное жилое помещение не просто удовлетворяет потребность в жилье, но и является предметом роскоши, значительно превышая по площади норму предоставления, предлагаемые изменения могут стать действенным механизмом погашения задолженности.

Еще одно изменение, уже ставшее нормой закона, начинает положительно влиять на сложившуюся с неоплаченными долгами ситуацию. Речь идет о внесенных Федеральным законом от 02.03.2016 № 45-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации и Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» изменениях в ст. 122 ГПК РФ, которые включили требования о взыскании задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги в список оснований, по которым выдается судебный приказ. Таким образом, взыскание долгов по плате за жилое помещение и коммунальные услуги для управляющих и ресурсоснабжающих организаций стало значительно проще, что, однако, не всегда положительно сказывается на обороте в целом. Проблема заключается в недобросовестности некоторых субъектов взимания платы, осуществляющих заведомо неверные расчеты платы и, вследствие этого, нарушающих права граждан, которые становится сложнее защитить.

Таким образом, на данный момент ни один из существующих способов не позволяет в полной мере разрешить сложившуюся ситуацию, следовательно, для ее урегулирования необходимо найти такой выход, со-

гласно которому было бы возможно соблюсти баланс интересов сторон конфликта и выработать такой правовой механизм, который позволил бы устранить причины, способствующие формированию задолженности граждан и других неплательщиков перед ресурсоснабжающими организациями.

Чтобы найти способы разрешения конфликта, можно обратить внимание на зарубежный опыт. В частности, государства – члены ЕС, например Германия, Франция, а также США, в своих методах, направленных на борьбу с задолженностями и их погашением, используют такие средства, как:

- отключение соответствующих ресурсов до погашения задолженности (даже при небольших сроках просрочки);
- выселение из жилого помещения без предоставления другого жилья (для практики Российской Федерации данный метод является крайней мерой);
- списание платы со счета без получения дополнительного согласия самого плательщика.

Необходимо отметить, что первый из указанных способов в последнее время начал довольно активно использоваться и в России, однако длительные периоды просрочки внесения платы, необходимые для его применения, не позволяют говорить о его высокой эффективности.

Выселение из жилого помещения без предоставления другого жилья применяется лишь в случаях, предусмотренных законом, а для договора социального найма такое последствие не может быть применено при просрочке внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, поскольку в ст. 90 ЖК РФ в этом случае предусмотрено иное правовое последствие – предоставление другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие, т.е. из расчета 6 кв. м жилой площади на одного проживающего.

Более того, на наш взгляд, выселение не всегда способствует погашению задолженности, позволяя лишь прекратить ее образование в будущем.

Однако если объем задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги достиг 500 тыс. рублей,

что подтверждено в судебном порядке, а просрочка исполнения достигла трех месяцев, то на основании ст. 213.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» кредитор вправе обратиться с заявлением о признании гражданина банкротом [4, с. 32–38]. Иными словами, предусмотрен довольно серьезный механизм, позволяющий взыскать задолженность в оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, который будет действовать только при наличии у гражданина имущества помимо того, на которое не может быть обращено взыскание.

Более того, действующее жилищное законодательство в принципе не предусматривает механизма изъятия жилого помещения, ограничиваясь лишь изъятием земельного участка с находящимся на нем жилым помещением (ст. 32 ЖК РФ); а ГК РФ в ст. 293 устанавливает основания для прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение. Включение механизма изъятия непосредственно жилого помещения, на наш взгляд, может породить больше негативных последствий в виде злоупотребления со стороны государственных и муниципальных органов (что подтверждает и обширная судебная практика по делам об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд), чем положительных в виде уменьшения существующей задолженности.

Одним из успешно реализующихся в зарубежной практике способов является списание платы за жилое помещение без получения дополнительного согласия нанимателя (для собственников такой способ применяется реже, что, впрочем, вполне логично: количество нанимателей значительно превышает число собственников). Считаем, что в российских условиях такой способ мог бы применяться, если бы в договорах предлагалось включение условия о внесении платы таким способом расчетов, как прямое дебетование на условиях заранее данного акцепта. Однако необходимо отметить, что обязательное включение такого условия в договор с ресурсоснабжающей организацией будет являться нарушением прав потребителей, поэтому можно лишь предлагать гражданам заключать договоры на таких условиях.

Рассмотрев основные причины возникновения и возможные пути разрешения сложившейся ситуации с несвоевременным внесением или систематическим невнесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги, считаем необходимым отметить существование большого количества способов разрешения ситуации, каждый из которых не лишен своих недостатков, однако именно применение их совокупности может позволить устранить существующую проблему.

Список литературы:

- [1] Бубнова М. Выселение должников за ЖКХ // Жилищное право. 2015. № 2.
- [2] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. № 1.
- [3] Журнал «Коммерсантъ Деньги». 21.03.2016. № 11.
- [4] Кирилловых А.А. Банкротство гражданина: перспективы развития правового института // Законодательство и экономика. 2011. № 3.
- [5] Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. (в ред. от 30.12.2014 г.) // Российская газета. 1993. 25 декабря.
- [6] Черноштан Т.А. Надзор за исполнением законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Законность. 2015. № 12.
- [7] http://static.consultant.ru/obj/file/doc/fz_040117.rtf (дата последнего обращения – 20.03.2017 г.).

Spisok literatury:

- [1] Bubnova M. Vy'selenie dolzhdnikov za ZhKH // Zhilishhnoe pravo. 2015. № 2.
- [2] Zhilishhny'j kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 № 188-FZ // Rossijskaya gazeta. 2005. № 1.
- [3] Zhurnal «Kommersant» Den'gi». 21.03.2016. № 11.
- [4] Kirillovy'x A.A. Bankrotstvo grazhdanina: perspektivy' razvitiya pravovogo instituta // Zakonodatel'stvo i e'konomika. 2011. № 3.
- [5] Konstituciya Rossijskoj Federacii ot 12.12.1993 g. (v red. ot 30.12.2014 g.) // Rossijskaya gazeta. 1993. 25 dekabrya.
- [6] Chernoshtan T.A. Nadzor za ispolneniem zakonodatel'stva v sfere zhilishhno-kommunal'nogo hozyajstva // Zakonnost'. 2015. № 12.
- [7] http://static.consultant.ru/obj/file/doc/fz_040117.rtf (data poslednego obrashheniya – 20.03.2017 g.).