# 16. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Охрана жилищных прав и защита их в суде. Решение ситуационных правовых задач.

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 153 ГК РФ).

**Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:**

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

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

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

5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение (ч. 2 ст. 153 ГК РФ).

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 управомоченные ими лица (ч. 3 ст. 153 ГК РФ).

**Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:**

1) плату за пользование жилым помещением (плату за наем);

2) плату 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. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда; 3) плату за коммунальные услуги (ч. 1 ст. 154 ЖК РФ).

**Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:**

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 3 ст. 154 ЖК РФ).

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) (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом (ст. 155 ЖК РФ).

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения (ч. 3 ст. 155 ЖК РФ).

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке (ч. 4 ст. 155 ЖК РФ).

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе, 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 товарищества собственников жилья, органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива (ч. 5 ст. 155 ЖК РФ).

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, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (ч. 6 ст. 155 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации (ч. 7 ст. 155 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 8 ст. 155 ЖК РФ).

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 (ч. 9 ст. 155 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 10 ст. 155 ЖК РФ).

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 (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов (ч. 12 ст. 155 ЖК РФ).

Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 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 (ч. 13 ст. 155 ЖК РФ).

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой 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 выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ст. 156 ЖК РФ).

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 определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях – исходя из площади этих комнат) жилого помещения (ч. 2 ст. 156 ЖК РФ).

Размеры 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 и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) (ч. 3 ст. 156 ЖК РФ).

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома (ч. 4 ст. 156 ЖК РФ).

Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Порядок определения размера платы за жилое помещение 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, устанавливается собственниками указанных жилых помещений (ч. 5 ст. 156 ЖК РФ).

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья, органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья, уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива (ч. 8 ст. 156 ЖК РФ).

Граждане, признанные в установленном ЖК РФ порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) (ч. 9 ст. 156 ЖК РФ).

Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 10 ст. 156 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 местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ), за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством РФ (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ).

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные ч. 4 ст. 154 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) в порядке, установленном федеральным законом (ч. 2 ст. 157 ЖК РФ).

Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образование или ликвидация товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги (ч. 3 ст. 157 ЖК РФ).

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 4 ст. 157 ЖК РФ).

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 (ч. 1 ст. 158 ЖК РФ).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается 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 (ч. 2 ст. 158 ЖК РФ).

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам ч. 6 ст. 159 ЖК РФ, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом РФ. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму (ч. 1 ст. 159 ЖК РФ).

**Право на субсидии имеют граждане:**

1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;

3) члены жилищных кооперативов;

4) собственники жилых помещений (ч. 2 ст. 159 ЖК РФ).

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению (ч. 5 ст. 159 ЖК РФ).

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании (ч. 6 ст. 159 ЖК РФ).

Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством РФ (ч. 7 ст. 159 ЖК РФ).

Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из местных бюджетов за счет субвенций, предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов РФ, а для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга – из бюджетов данных субъектов РФ. Субъектам РФ на цели, указанные в ч. 8. ст. 159 ЖК РФ, из федерального бюджета может передаваться финансовая помощь, рассчитанная исходя из федеральных стандартов, устанавливаемых Правительством РФ (ч. 8 ст. 159 ЖК РФ).

Порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, а также порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, устанавливается Правительством РФ (ч. 9 ст. 159 ЖК РФ).

**Размер субвенции из бюджета субъекта РФ рассчитывается исходя из статистической информации о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных стандартов:**

1) нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;

2) стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;

3) максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (ч. 10 ст. 159 ЖК РФ).

Орган местного самоуправления при расчете субсидий вправе применять отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы на предоставление указанных в настоящей части субсидий финансируются за счет средств местного бюджета (ч. 11 ст. 159 ЖК РФ).

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами РФ не предусмотрено иное (ч. 11 ст. 159 ЖК РФ).

Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов (ч. 1 ст. 160 ЖК РФ).

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий (ч. 2 ст. 160 ЖК РФ).

**ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО РОССИИ**

**1.5. Защита жилищных прав**

Государство, предоставляя определенные права гражданам, берёт на себя обязанность по защите этих прав. Защита – это деятельность, возникающая в случае наличия конкретного (совершённого) правонарушения, либо устранение такого состояния, которое реально приведёт к наступлению негативных последствий, а также направленная на восстановление нарушенного права. Когда возникает необходимость защиты, как правило, уже присутствует правонарушитель и лицо, чьё право ограничено виновными действиями. Конституционный механизм защиты прав человека состоит из четырёх элементов: субъектов и объектов защиты, конституционно-правовых норм (оснований защиты) и процессуальных действий (формы защиты).

***Защита прав и свобод –***это совокупность мер, направленных на недопущение нарушений прав и свобод человека и гражданина, а также принудительный способ осуществления права, применяемый в установленном порядке компетентными органами, либо самим управомоченным лицом.

***Объектами защиты***являются права и свободы гражданина, а также их законные интересы. Причём это в первую очередь конституционные права и свободы, как наиболее важные и фундаментальные. Защищая указанные права, государство подтверждает их высшую ценность, неотчуждаемость и гарантированность. Анализ статей 2, 18, 45, 46 Конституции РФ и других позволяет сделать вывод, что при защите в первую очередь конституционный прав никоим образом не умаляют другие (не зафиксированные в Конституции РФ). Их защита вытекает из содержания основных прав и свобод и обязательна так же, как и основных.

В соответствии со статьёй 11 ЖК РФ защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

***Защита жилищных прав осуществляется путём:***

1)  признания жилищного права;

2)  восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

3)  признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих ЖК РФ или принятым в соответствии с ЖК РФ федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

4)  неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих Жилищному кодексу РФ или принятым в соответствии с ЖК РФ федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления юридическую силу;

5)  прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6)  иными способами, предусмотренными жилищным кодексом РФ, другим федеральным законом.