

## Из статьи

**Огурцова М.Л.**

**Плата за принадлежащее детям-сиротам жилое помещение и коммунальные услуги  
Журнал «Адвокат», № 6, 2014 год, стр. 28 – 32**

*(подзаголовки сформулированы автором сайта Ольгой Митиревой)*

Задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги может возникнуть, если в закрепленном за ребенком-сиротой жилом помещении никто не проживает, а также в случае невыполнения обязанности по внесению платы лицами, проживающими в таких жилых помещениях (например, лицами, лишенными родительских прав, членами семьи детей-сирот).

В соответствии с ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Согласно ч. 1, 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, включает в себя плату за пользование жилым помещением (плата за наем), плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме предусматривает плату за содержание и ремонт жилого помещения; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

(1) Если ребенок-сирота – собственник жилья, в котором в период его временного отсутствия никто не проживает

Согласно ч. 11 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.

Разделом VIII Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), при временном отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, предусмотрена возможность перерасчета размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений, а также платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется на основании заявления законных представителей детей-сирот (опекунов, попечителей, организаций для детей-сирот). Следует отметить, что федеральным жилищным законодательством не предусмотрено освобождение детей-сирот от внесения платы за жилое помещение. В то же время 12 субъектов РФ в рамках предоставленных полномочий и исполняемых расходных обязательств предусмотрели в региональном законодательстве норму об освобождении детей-сирот от платы за жилое помещение в период их временного отсутствия – это Республика Саха (Якутия), Карачаево-Черкесская Республика, г. Москва, Архангельская, Вологодская, Ленинградская, Мурманская, Нижегородская, Псковская, Свердловская, Ярославская области, Ненецкий автономный округ.

(2) Обязан ли опекун (попечитель) выплачивать из собственных средств задолженность по коммунальным платежам, начисленную по жилью в собственности подопечного ребенка?

В соответствии с ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве" опекун и попечитель обязаны заботиться о переданном им имуществе подопечных как о своем

собственном, не допускать уменьшения стоимости имущества подопечного и способствовать извлечению из него доходов. Исполнение опекуном и попечителем указанных обязанностей осуществляется за счет имущества подопечного.

Согласно ч. 1 ст. 37 Гражданского кодекса РФ доходы подопечного, в том числе суммы алиментов, пенсий, пособий и иных предоставляемых на его содержание социальных выплат, а также доходы, причитающиеся подопечному от управления его имуществом, за исключением доходов, которыми подопечный вправе распоряжаться самостоятельно, расходуются опекуном или попечителем исключительно в интересах подопечного и с предварительного разрешения органа опеки и попечительства. Таким образом, законные представители обязаны оплачивать принадлежащее ребенку-сироте жилое помещение за счет доходов подопечного.

(3) Несут ли обязанность по погашению задолженности по коммунальным платежам иные лица, проживающие в жилье, принадлежащем ребенку-сироте или закрепленным за ним по договору социального найма, в его отсутствие?

Прежде всего, в соответствии с п. 117 Правил предоставления коммунальных услуг юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги (исполнитель), ограничивают или приостанавливают предоставление коммунальной услуги в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя. Но эта мера призвана предупредить появление новой задолженности, но не решает проблемы «старых долгов».

Согласно ст. ст. 18, 24 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве" законные представители детей-сирот под надзором органа опеки и попечительства обязаны принимать меры по обеспечению сохранности жилого помещения, закрепленного за ребенком-сиротой.

Так, если несовершеннолетний является нанимателем по договору социального найма или членом семьи нанимателя, то лица, проживающие в закрепленном за ребенком-сиротой жилом помещении и не вносящие плату за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин, могут быть в соответствии со ст. 90 ЖК РФ по заявлению законных представителей несовершеннолетнего 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. Помимо выселения из занимаемого жилого помещения к недобросовестным лицам за невнесение установленной платы может быть применена и такая мера ответственности, как взыскание 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 в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ. Кроме того, выселение не освобождает от уплаты задолженности по оплате за жилое помещение с учетом начисленной пени за весь период проживания до момента выселения из жилого помещения.

Совершенно по-иному дело обстоит с жилыми помещениями, находящимися в собственности детей-сирот, в том числе общей долевой собственности совместно с лицами, лишенными родительских прав. Право пользования жилым помещением, находящимся в собственности детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, могут иметь в том числе:

- бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения, имевшие на момент приватизации данного жилого помещения равные права пользования помещением с лицом, его приватизировавшим (ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации");
- бывшие члены семьи собственника жилого помещения, за которыми в соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК РФ на основании решения суда временно сохранено право пользования жилым помещением собственника. При этом законные представители детей под надзором органа опеки и попечительства вправе предпринимать действия по выселению в соответствии со ст. 31

ЖК РФ из жилых помещений, принадлежащих детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лиц, которые перестали быть членами семьи собственника жилого помещения, в первую очередь, лиц, лишенных родительских прав в отношении собственника жилого помещения.

К сожалению, в настоящее время законодательством не предусмотрены более действенные правовые средства воздействия на указанных лиц, из-за неправомерных действий которых образовалась задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

---