

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЖИЛИЩНЫХ, КОММУНАЛЬНЫХ И НЕКОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ЗА ЭТИ УСЛУГИ

Б. СЛИПЕНСКИЙ,

доктор права, заведующий кафедрой юридического ф-та университета «Перспектива»

О. МЫЦА,

преподаватель Института непрерывного образования, докторант

SUMMARY

This article discusses the procedure for payment utilities and housing services, as well as the procedure of collecting debts for such services.

The authors analyze the existing legislation and make proposals on improving legislation in relation to the issue.

* * *

В данной статье рассматриваются порядок оплаты жилищных, коммунальных и некоммунальных услуг, а также порядок взыскания задолженности за данные услуги.

Авторы анализируют действующее законодательство и вносят свои предложения по совершенствованию законодательства в связи с рассматриваемой проблемой.

Порядок оплаты жилищных, коммунальных и некоммунальных услуг установлены Жилищным кодексом Республики Молдова, Постановлением Правительства Республики Молдова № 191 от 19 февраля 2002 г. и другими нормативными актами. Сроки оплаты этих услуг устанавливаются договорами и счетами-фактурами. В случае неоплаты указанных услуг организация, управляющая жилищным фондом, вправе взыскать задолженность в судебном порядке.

При этом ответчик согласно ст.271 ГК РМ, вправе требовать от суда применения трёх-летнего срока исковой давности, установленного ч.1, ст.267 ГК РМ [1]. Если ответчик не потребует применения срока исковой давности, судебная инстанция выносит решение о взыскании задолженности за весь период. Если ответчик потребовал применения срока исковой давности, судебная инстанция вправе вынести решение о взыскании задолженности только за три года, предшествующие предъявлению иска, и отказать во взыскании задолженности с истекшим сроком исковой давности.

Под жилищными услугами понимаются:

а) наем квартир, жилых помещений в общежитиях государственного (ведомственного) жилищного фонда, муниципального, общественного и с особым статусом;

б) сдача в аренду приватизированных, государственных (ведомственных), муниципальных и общественных квартир, жилых помещений в общежитиях (п. 4 Положение о порядке предоставления и оплаты жилищных, коммунальных и некоммунальных услуг для жилищного фонда, установки счетчиков учета расхода воды в квартирах и условиях отключения их от систем отопления и водоснабжения и подключения к этим системам, утвержденное

Постановлением Правительства Республики Молдова № 191 от 19 февраля 2002 г.) [2].

Отношения между физическими лицами – нанимателями квартир в домах государственного (ведомственного) жилищного фонда, муниципального, жилых помещений в общежитиях, с одной стороны, и наймодателями – органами управления жилищным фондом, с другой стороны, регулируются также Жилищным кодексом Республики Молдова (ЖК РМ), утвержденным законом МССР от 03.06.1983 года.

Отношения между собственниками приватизированных квартир и лицами, арендующими эти квартиры, регулируются Гражданским кодексом Республики Молдова (ГК РМ) № 1107-XV от 06.06.2002 года.

К коммунальным услугам относятся:

а) отопление индивидуальных домов, квартир, жилых помещений в общежитиях и помещений общего пользования в жилых домах и общежитиях;



- b) снабжение горячей водой;
- c) снабжение питьевой водой;
- d) водоотведение;
- e) вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- f) лифт;
- g) техническое обслуживание и ремонт жилых домов с квартирами, общежитий с жилыми помещениями;
- h) техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования;
- i) санитарная очистка мест общего пользования и прилегающей к жилому дому территории (п. 5 Положения, утвержденного Постановлением Правительства РМ № 191 от 19 февраля 2002 г.).

Отпуск тепловой энергии для отопления жилых помещений и мест общего пользования регулируется Положением о поставке тепловой энергии и пользовании ею, утвержденным постановлением Правительства № 434 от 09.04.1998 г. [3].

Ремонт и обслуживание приватизированных квартир производится в соответствии с законом РМ «О приватизации жилищного фонда» от 10.03.1993 г.

Некоммунальные услуги:

- a) сеть проводного радиовещания;
- b) кабельное телевидение;
- c) услуги электросвязи;
- d) обеспечение электрической энергией квартир, жилых помещений в общежитиях, мест общего пользования в жилых домах и функционирования лифтов;
- e) обеспечение природным газом для газовых плит, бойле-

ров или устройств автономного отопления квартир (п. 6 Положения, утвержденного Постановлением Правительства РМ № 191 от 19 февраля 2002 г.).

Порядок заключения и исполнения договоров поставки электрической энергии установлен Положением о поставке и использовании природного газа, утвержденном Административным советом Национального агентства по регулированию в энергетике от 7 августа 2008 года № 304, регулирует порядок заключения и исполнения договоров поставки природного газа [4].

Согласно части (11) ст. 180 Кодекса Республики Молдова о правонарушениях от 24 октября 2008 года № 218-XVI (в дальнейшем Кодекс) уклонение сторон от заключения договоров об оказании услуг коммунального и некоммунального хозяйства в жилом фонде в сроки и на условиях, установленных законодательством, влечет наложение штрафа на физических лиц в размере от 50 до 100 условных единиц или назначение наказания в виде неоплачиваемого труда в пользу общества на срок 30 часов и наложение штрафа на должностных лиц в размере от 100 до 300 условных единиц или назначение наказания в виде неоплачиваемого труда в пользу общества на срок от 30 до 60 часов.

Сроки и условия заключения договоров об оказании услуг коммунального и некоммунального хозяйства установлены Положением о поставке и использовании электрической энергии,

утвержденным постановлением Административного совета Национального агентства по регулированию в энергетике (в дальнейшем НАРЭ) № 314 от 4 декабря 2008 года, Положением о поставке и использовании природного газа, утвержденным постановлением Административного совета НАРЭ № 304 от 7 августа 2008 года [5].

Любое физическое лицо, которое является собственником или нанимателем жилого помещения, имеет право требовать от поставщика электрической энергии или природного газа заключения с ним письменного договора на поставку электроэнергии и природного газа.

Отказ поставщика от заключения договора влечет административную ответственность виновного должностного лица, установленную частью (11) ст. 180 Кодекса.

Согласно ст. 417 Кодекса констатировать правонарушения, предусмотренные статьями 170–175, 180 Кодекса, и составлять протоколы об этих правонарушениях, в том числе и об уклонении от заключения договоров об оказании услуг коммунального и некоммунального хозяйства в жилом фонде имеют право начальники управлений публичных служб коммунального хозяйства и их заместители, главные и ведущие специалисты жилищно-коммунального хозяйства. Данные протоколы согласно ст. 398 и 417 Кодекса передаются для рассмотрения в административную комиссию, которая рассматривает дело по существу.



Кроме того, физическое лицо вправе обратиться в суд с иском о понуждении к заключению договора поставки электроэнергии, природного газа в соответствии с законом РМ «О защите прав потребителей» № 105-XV от 13.03.2003 года.

Неоплата коммунальных и некоммунальных услуг влечет административную ответственность, установленную частью (6) ст. 180 Кодекса. Эта ответственность применяется к физическим и юридическим лицам.

Согласно части (6) ст. 180 Кодекса неосуществление в течение 6 последовательных месяцев платежей за услуги по техническому обслуживанию жилого дома, за другие коммунальные и некоммунальные услуги, невнесение квартплаты влекут наложение штрафа на физических лиц в размере от 10 до 50 условных единиц или назначение наказания в виде неоплачиваемого труда в пользу общества на срок 30 часов и наложение штрафа на юридических лиц – собственников нежилых помещений в жилом доме в размере от 100 до 300 условных единиц или назначение наказания в виде неоплачиваемого труда в пользу общества на срок от 30 до 60 часов.

По нашему мнению, часть (6) ст. 180 Кодекса следует отметить, т.к. неоплата коммунальных и некоммунальных услуг в основном обусловлена низким уровнем заработной платы и пенсий.

Негуманно применять к неплательщикам, которые не в состоянии оплатить коммуналь-

ные и некоммунальные услуги по причине бедности, административные штрафы.

Взыскание штрафа с потребителя, имеющего доход, не превышающий 1500 лей в месяц, приведет к ухудшению его материального положения.

Известно, что такие доходы имеют многие физические лица.

Следует отметить, что неоплата коммунальных и некоммунальных услуг влечет такое же наказание, как и мелкое хулиганство ст.354 Кодекса.

Считаем несправедливым и негуманным применение одинакового наказания за имущественное правонарушение и за правонарушение, посягающее на личность.

Нельзя не учитывать, что согласно части (4) ст. 34 Кодекса в случае неуплаты физическим лицом штрафа в течение 30 дней со дня его наложения судебная инстанция может заменить штраф, в зависимости от обстоятельств:

а) штрафом в двойном размере, который, однако, не может превышать максимального размера наказания в виде штрафа, предусмотренного материальной нормой о правонарушении или настоящей статьей;

б) лишением права осуществлять определенную деятельность на срок от 6 месяцев до 1 года;

с) неоплачиваемым трудом в пользу общества из расчета 1 час работы за 1 условную единицу, при этом продолжительность такой работы не может превышать 60 часов;

д) арестом за правонарушение из расчета 1 день ареста за 2 условные единицы, при этом продолжительность такого ареста не может превышать 30 дней. В этом случае учитываются ограничения, предусмотренные частью (4) ст. 38 Кодекса.

Литература:

1. Официальный Монитор Республики Молдова №82-86, 2002
2. Официальный Монитор Республики Молдова, №142-143 от 17.10.2002
3. Официальный монитор Республики Молдова, №60-61 от 2.07.1998
4. Официальный монитор Республики Молдова, №162-164 от 29.08.2008
5. Официальный монитор Республики Молдова, №162-164 от 29.08.2008