**Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 10 ноября 2022 г. N 23766-ОГ/00 О ключевой ставке, применяемой для целей исчисления пени при несвоевременном внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капремонт**

25 ноября 2022

Вопрос:

Постановлением Правительства РФ от 26.03.2022 N 474 установлены особенности начисления и уплаты пени за несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капремонт. Так, согласно первоначальной редакции пункта 1 указанного постановления в период с 28 февраля по 31 декабря 2022 года начисление и уплата пени осуществляются исходя из ключевой ставки, действовавшей по состоянию на 27 февраля 2022 г., то есть 9,5%.

Однако в указанное постановление Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2022 г. N 1681 были внесены изменения, согласно которым до 1 января 2023 г. начисление и уплата пени осуществляются исходя из минимального значения ключевой ставки Центрального банка РФ из следующих значений: ключевая ставка, действующая по состоянию на 27 февраля 2022 г. (это 9,5%), и ключевая ставка, действующая на день фактической оплаты.

Данные изменения распространяются на правоотношения, возникшие с 1 августа 2022 г.

В связи с чем прошу пояснить, какую ключевую ставку необходимо применять для целей исчисления пени в период с 25 по 31 июля 2022 года:

- 8,00% (ставка, установленная Центральным банком РФ в период с 25 июля по 18 сентября 2022 г.);

или

- 9,50% (ставка, установленная Центральным банком РФ по состоянию на 27 февраля 2022 г.).

Ответ:

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел Ваше обращение от 1 ноября 2022 г. N 232437 (вх. Минстроя России от 1 ноября 2022 г. N 25101-ОГ), и в пределах своей компетенции сообщает.

Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги относится к обязанностям нанимателя жилого помещения по договору социального найма, что следует из пункта 5 части 3 статьи 67 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и части 1 статьи 153 ЖК РФ, а также подпункта з пункта 4 типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 года N 315 "Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения".

В силу статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя: плату за пользование жилым помещением (плата за наем), 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.

Согласно части 1 статьи 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Рассматриваемая норма направлена на обеспечение баланса интересов потребителя и исполнителя, предоставляющего коммунальные услуги, не предусматривает возможности возложения на собственника жилого помещения обязанности по оплате услуг, не оказанных либо оказанных без законных оснований.

В соответствии с частью 14 статьи 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2022 г. N 497 "О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами" (далее - Постановление N 497), вступившим в силу с 1 апреля 2022 года, на шесть месяцев введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами в отношении юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей в соответствии со статьей 9.1 Федерального закона от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Мораторий касается:

всех юридических лиц (кроме застройщиков);

граждан;

индивидуальных предпринимателей.

С учетом требований законодательства об исполнительном производстве и разъяснений Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24 декабря 2020 г. N 44 введенный мораторий влечет за собой:

- принудительную приостановку ФССП России всех возбужденных на территории Российской Федерации исполнительных производств по долгам любых граждан и юридических лиц, а также аналогичный запрет на исполнение исполнительных документов любыми банками и иными кредитными организациями сроком на 6 месяцев;

- невозможность применения к любым должникам (кроме исключенных из-под моратория) каких-либо штрафных санкций (неустоек, штрафов, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств, в том числе по долгам за поставленные коммунальные ресурсы (оказанные коммунальные услуги);

- запрет зачетов встречных требований и запрет на обращение взыскания на заложенное имущество;

- невозможность инициирования процедуры судебного банкротства в отношении любых граждан и юридических лиц (кроме исключенных из-под моратория) на территории Российской Федерации сроком на 6 месяцев.

При этом взыскание долгов, возникших после 1 апреля 2022 года происходит в обычном порядке. Также мораторий не препятствует взысканию долгов за вред жизни и здоровью, по выплате заработной платы и выходного пособия, по уплате алиментов и взысканию уголовных штрафов.

На основании вышеизложенного, взыскание задолженности, возникшей в период с октября 2021 года по март 2022 года приостановлено до 1 октября 2022 года.

Минстрой России обращает внимание, что в соответствии с частями 14, 14.1 статьи 155 ЖК РФ, а также постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. N 474 "О некоторых особенностях регулирования жилищных отношений в 2022 году", которое зафиксировало размер ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на период с 28 февраля 2022 года по 1 января 2023 года в размере 9,5%. По общему правилу, установленному статьей 155 ЖК РФ, при расчете пеней за жилищно-коммунальные услуги применяется ставка рефинансирования, действующая на дату последней оплаты.

Обращаем Ваше внимание, что согласно пункту 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

|  |  |
| --- | --- |
| И.о. начальника отдела управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг | А.Н. Горбунова |

**Обзор документа**

Пени за неоплату жилищно-коммунальных услуг начисляются с 31-го дня просрочки и составляют 1/300 ставки рефинансирования Центробанка, действующей на день фактической оплаты, от суммы долга за каждый день. Начиная с 91-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центробанка, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

С 1 апреля по 1 октября 2022 г. Правительством был введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям кредиторов, который повлек за собой в т. ч. предоставление лицам, на которых он распространяется, преимущества в части освобождения от уплаты неустоек, штрафов и пени, в т. ч. по долгам за поставленные коммунальные ресурсы (оказанные коммунальные услуги).

Взыскание задолженности, возникшей в период с октября 2021 г. по март 2022 г. было приостановлено до 1 октября 2022 г. При этом взыскание долгов, возникших после 1 апреля 2022 г. происходит в обычном порядке.

Ставка рефинансирования Центробанка на период с 28 февраля 2022 г. по 1 января 2023 г. зафиксирована в размере 9,5%. По общему правилу, установленному ЖК РФ, при расчете пеней за жилищно-коммунальные услуги применяется ставка рефинансирования, действующая на дату последней оплаты.