

# Начисление «штрафа» и пеней за наём при наличии соглашения о рассрочке: полный правовой разбор

## 1. Краткая постановка вопроса

Гражданин заключил с наймодателем (условно — «отдел найма») соглашение о рассрочке погашения задолженности по плате за наём жилого помещения. В платёжных документах (квитанциях) к оплате предъявлялась только итоговая сумма без выделения штрафных начислений; после внесения очередного ежемесячного платежа в личном кабинете на портале Госуслуг появляется уведомление о «штрафе за наём», а в квитанцию включены «огромные пени». Требуется установить: (1) возникает ли просрочка при добросовестном исполнении согласованного графика рассрочки; (2) какова правовая природа, допустимый размер и порядок расчёта начисляемых сумм; (3) соблюдена ли письменная форма соглашения о неустойке (ст. 331 ГК РФ) и были ли условия о пeneaх вообще согласованы с нанимателем, если в квитанции указывалась только сумма платежа.

Поскольку формулировка допускает несколько существенно различных прочтений (вид найма, личность кредитора, природа отображаемого на Госуслугах «штрафа», период, за который начислены пени), ниже разобраны **все существенные версии** — каждая со своим обоснованием, нормативной базой и практическим выводом. Молчаливый выбор одной версии здесь недопустим: от квалификации зависит и ответ на вопрос «имеют ли они права», и набор средств защиты.

## 2. Предварительная квалификация: что именно нужно установить до оценки правомерности начислений

### 2.1. Вид найма — от него зависит вся нормативная рамка

**Версия 2.1.1. Социальный наём (муниципальный или государственный жилищный фонд).** Регулирование: ст. 60–91 ЖК РФ, ст. 671–688 ГК РФ в части, не урегулированной ЖК РФ. Ключевое: плата за наём — это самостоятельный элемент платы за жилое помещение (п. 1 ч. 1 ст. 154 ЖК

РФ), вносится наймодателю (ч. 4 ст. 155 ЖК РФ), размер устанавливается органом местного самоуправления или органом государственной власти (ч. 3 ст. 156 ЖК РФ). Договор — типовой, утв. постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 № 315.

**Версия 2.1.2. Наём жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда коммерческого использования.**

Регулирование: ст. 671–688 ГК РФ, ст. 155 ЖК РФ в части сроков внесения платы. Размер платы — по соглашению сторон (п. 1 ст. 682 ГК РФ), с учётом правил, установленных собственником.

**Версия 2.1.3. Коммерческий наём у частного лица (организации).**

Регулирование: гл. 35 ГК РФ (ст. 671–688). Здесь ст. 682 ГК РФ применяется целиком, а императивные правила ч. 14 ст. 155 ЖК РФ о пенях — не напрямую, а по аналогии либо через условия договора. Это принципиально меняет ответ на вопрос о законной неустойке (см. раздел 5).

**Версия 2.1.4. Специализированный жилищный фонд (служебное жильё, общежитие, жильё для переселенцев и т.п.).** Регулирование: ст. 92–109 ЖК РФ, ст. 100 ЖК РФ (плата за пользование). Правила о пенях применяются через отсылку к общим нормам ЖК РФ, если иное не установлено законом.

**Практический вывод.** До оценки правомерности пеней необходимо по тексту договора (найма, социального найма, коммерческого найма) и по реквизитам платёжного документа установить, к какому из четырёх типов относится отношение. От этого зависит, применяется ли императивный «потолок» пеней по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ или размер определяется договором.

## 2.2. Кто является надлежащим кредитором

«Отдел найма» — формулировка, не являющаяся юридическим обозначением стороны. Возможны:

- **структурное подразделение органа местного самоуправления** (наймодатель);
- **муниципальное унитарное предприятие / расчётный центр**, действующее по агентскому договору или договору поручения (ст. 971, 1005 ГК РФ);
- **управляющая организация**, которой переданы функции начисления (что для платы за наём нетипично: плата за наём идёт наймодателю, а не управляющей организации);
- **частный наймодатель**, организовавший «отдел найма» как службу.

**Правовое значение.** Если начисления производит лицо, не являющееся кредитором и не имеющее полномочий на приём платежей, требования такого лица не создают правовых последствий для должника; внесённые ему суммы могут квалифицироваться как неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ), а обязательство перед настоящим кредитором — считаться неисполненным (с риском начисления пеней уже самим наймодателем). Поэтому первым документом, который нужно получить, является **документ о полномочиях** лица, выставяющего квитанции: агентский договор, доверенность, распоряжение администрации.

**Практический вывод.** Если полномочия не подтверждены — требования об уплате «штрафа» и пеней юридически несостоятельны; платёж, внесённый ненадлежащему лицу, не прекращает обязательство (ст. 312 ГК РФ), но и пени за этот период начисляться не должны, поскольку кредитор не совершил необходимых действий для принятия исполнения (п. 3 ст. 405, ст. 406 ГК РФ).

### 2.3. Что фактически отображается на Госуслугах под словом «штраф»

Это отдельный, самостоятельный вопрос. Возможны пять различных правовых явлений, которые обыденно называют «штрафом»:

| Что это может быть                                                                          | Правовое основание                                              | Кто вправе начислять                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Пени за просрочку платы за наём                                                             | ч. 14 ст. 155 ЖК РФ<br>(законная неустойка)                     | наймодатель /<br>расчётный центр           |
| Договорная неустойка (штраф) за нарушение условий договора найма или соглашения о рассрочке | ст. 330, 331, 332 ГК РФ                                         | наймодатель, если<br>условие согласовано   |
| Отображение информации из ГИС ЖКХ о начислениях (в т.ч. ошибочное)                          | ч. 2 ст. 155 ЖК РФ,<br>Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ | оператор ГИС ЖКХ /<br>поставщик информации |
| Исполнительский сбор в рамках исполнительного производства                                  | ст. 112 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ              | судебный пристав-исполнитель               |
| Административный штраф / государственная пошлина                                            | КоАП РФ, гл. 25.3 НК РФ                                         | соответствующий орган / суд                |

**Практический вывод.** Пока не установлено, какой именно из пяти видов начисления отображается, любые выводы о законности преждевременны. Первый шаг — получить от наймодателя **детализированный расчёт** с указанием: наименования начисления, периода, суммы, ставки, нормативного или договорного основания.

### 3. Правовая природа «платы за наём» и начисляемых «пеней/штрафа»

#### 3.1. Плата за наём — самостоятельный элемент платы за жилое помещение

- **п. 1 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ:** плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя по договору социального найма включает плату за пользование жилым помещением (плату за наём), плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги.
- **ч. 4 ст. 155 ЖК РФ:** плата за наём вносится наймодателю.
- **ч. 3 ст. 156 ЖК РФ:** размер платы за пользование жилым помещением устанавливается органом местного самоуправления (для муниципального фонда) или органом государственной власти (для государственного фонда).
- **ст. 682 ГК РФ:** размер платы устанавливается по соглашению сторон; одностороннее изменение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором (п. 2); при отсутствии в договоре сроков плата вносится ежемесячно в порядке, установленном ЖК РФ (п. 3).

#### 3.2. Версия А: начисленные суммы — законная неустойка (пени) по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ

**Обоснование.** Плата за наём входит в плату за жилое помещение (п. 1 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ). Следовательно, на неё распространяется правило ч. 14 ст. 155 ЖК РФ: лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере **одной трёхсотой** ставки рефинансирования (ключевой ставки) Банка России, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

**Ключевые параметры (действующая редакция, введена Федеральным законом от 03.11.2015 № 307-ФЗ):** - пени начисляются с **31-го дня**, следующего за днём наступления установленного срока оплаты; - в течение 90 календарных дней — **1/300** ставки; - с **91-го дня** — **1/130** ставки (см. редакцию ч. 14 ст. 155 ЖК РФ; в источниках 11 и 13 приведены фрагменты

разных редакций — это важно: до 2016 года действовала ставка 1/300 с первого дня просрочки, а редакция, действующая с 2016 года, предусматривает «ступенчатый» механизм); - **увеличение установленного размера пеней не допускается** — прямая формулировка ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

**Правовое значение.** Это **законная неустойка** в смысле ст. 332 ГК РФ, для которой письменное соглашение сторон не требуется (см. раздел 6).

**Практический вывод по версии А.** Если начисления являются пенями по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ и просрочка отсутствует (платёж внесён в срок по графику рассрочки либо в пределах 30 дней после срока), начисление неправомерно. Если просрочка есть — пени правомерны, но подлежат проверке на соответствие ставке (1/300 и 1/130), периоду (с 31-го дня) и базе (сумма невыплаченного в срок платежа, а не всей задолженности).

### 3.3. Версия В: начисленные суммы — договорная неустойка (штраф), установленная договором найма или соглашением о рассрочке

**Обоснование.** Договор найма (либо дополнительное соглашение) может содержать условие о штрафе за нарушение графика платежей — например, фиксированный штраф за каждый факт просрочки или повышенный процент (0,5 % в день и т.п.).

**Правовая оценка.** 1. Если договорная неустойка **превышает** размер, установленный ч. 14 ст. 155 ЖК РФ, — условие в этой части недействительно в силу императивного запрета на увеличение размера пеней (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ) и ст. 168, 422 ГК РФ. 2. Если договорная неустойка **не превышает** установленный законом размер и согласована в письменной форме — она применима (ст. 330, 331, 332 ГК РФ). 3. Если условие о штрафе содержится **только в соглашении о рассрочке** (а не в договоре найма), оно действует в пределах этого соглашения: штраф возможен за нарушение **графика рассрочки**, но не за «просрочку», которой по графику нет.

**Практический вывод по версии В.** Требуется прочитать текст договора найма и соглашения о рассрочке. Если условия о штрафе там нет — начисление незаконно. Если есть — проверяется соответствие императивному «потолку» ч. 14 ст. 155 ЖК РФ и наличие письменной формы (ст. 331 ГК РФ).

### 3.4. Версия С: «штраф» не предусмотрен ни законом, ни договором

**Обоснование.** Наймодатель вправе применять только те меры ответственности, которые установлены законом или согласованы сторонами

(ст. 330 ГК РФ). Свободное «штрафование» нанимателя недопустимо. Если наймодатель ввёл собственный «штраф за наём» внутренним приказом, распоряжением или положением, не являющимся нормативным правовым актом и не согласованным с нанимателем, — такое начисление неправомерно.

**Правовое значение.** Удержанные (или предъявленные к уплате и фактически уплаченные) суммы подлежат возврату как неосновательное обогащение (ст. 1102, 1103 ГК РФ) либо зачёту в счёт будущих платежей.

**Практический вывод по версии С.** Это наиболее благоприятный для нанимателя сценарий: требование о возврате/перерасчёте, жалоба в прокуратуру и (при наличии признаков) в антимонопольный орган.

### 3.5. Версия D: «штраф» — это не начисление наймодателя, а отображение чужого требования

**Обоснование.** На портале Госуслуг агрегируются сведения из разных информационных систем, включая ГИС ЖКХ (ч. 2 ст. 155 ЖК РФ; Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ; приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016), а также сведения ФССП России. «Штраф» в интерфейсе может оказаться: - пенями, отображаемыми из ГИС ЖКХ (в т.ч. ошибочно, из-за неверно загруженных данных); - **исполнительским сбором** (ст. 112 Федерального закона № 229-ФЗ) — 7 % от суммы долга, но не менее 1 000 руб. с гражданина-должника; это самостоятельное взыскание в пользу бюджета, а не наймодателя; - административным штрафом; - государственной пошлиной по судебному приказу (гл. 25.3 НК РФ).

**Практический вывод по версии D.** Если «штраф» — исполнительский сбор, он не имеет отношения к договору найма, но его можно оспорить (освобождение от сбора при доказанности отсутствия вины — ч. 5, 6 ст. 112 Федерального закона № 229-ФЗ) либо уменьшить. Если это ошибка ГИС ЖКХ — требуется заявление поставщику информации о корректировке и жалоба в орган государственного жилищного надзора; за нарушение порядка размещения информации предусмотрена административная ответственность (ст. 13.19.2 КоАП РФ).

### 3.6. Версия E: «штраф» — это мера, предусмотренная ч. 13 ст. 156 ЖК РФ

**Обоснование.** Ч. 13 ст. 156 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ) предусматривает штраф за **нарушение порядка расчёта платы за содержание жилого помещения**, выплачиваемый

управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК **в пользу** собственника или нанимателя — путём снижения размера платы либо задолженности.

**Правовое значение.** Этот штраф по своей природе — мера в пользу гражданина, а не против него. Если наймодатель или расчётный центр предъявляет его нанимателю как «штраф за наём», это квалификационная ошибка (или злоупотребление). Наоборот, при выявлении неправильного расчёта платы наниматель вправе требовать такой штраф (порядок обращения и выплаты установлен ч. 12–13 ст. 156 ЖК РФ).

**Практический вывод по версии Е.** Если в квитанции фигурирует «штраф» в связи с расчётом платы за содержание — направление требования обратное: не платить, а требовать выплаты штрафа в свою пользу.

## 4. Влияние соглашения о рассрочке на наличие просрочки

### 4.1. Общая логика: неустойка возможна только при нарушении обязательства

- **ст. 330 ГК РФ:** неустойка (штраф, пени) — определённая законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору **в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства**.
- **ст. 309, 310 ГК РФ:** обязательства должны исполняться надлежащим образом; односторонний отказ и одностороннее изменение условий не допускаются.
- **ст. 408 ГК РФ:** надлежащее исполнение прекращает обязательство.
- **ст. 450, 452 ГК РФ:** изменение договора возможно по соглашению сторон и совершается в той же форме, что и сам договор.
- **п. 3 ст. 405 ГК РФ:** должник не считается просрочившим, пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора.
- **ст. 406 ГК РФ:** кредитор считается просрочившим, если отказался принять надлежащее исполнение или не совершил действий, до совершения которых должник не мог исполнить обязательство; по денежному обязательству должник не обязан платить проценты за время просрочки кредитора.

**Базовый вывод.** Если соглашение о рассрочке изменило сроки внесения платежей и наниматель вносит платежи в соответствии с согласованным графиком, то **обязательство исполняется надлежащим образом**, просрочки нет, а значит, нет и основания для начисления неустойки (ст. 330

ГК РФ). Продолжение начисления пеней в такой ситуации — нарушение ст. 309, 310, 450, 452 ГК РФ и самого соглашения.

## 4.2. Ключевой практический вопрос: что именно охватывает рассрочка

Соглашение о рассрочке может иметь разный предмет, и от этого зависит вывод:

**Вариант 1. Рассрочка охватывает только «старую» зафиксированную задолженность.** Текущие ежемесячные платежи за наём вносятся в обычном порядке (до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, — ч. 1 ст. 155 ЖК РФ, если договором не установлен иной срок). Если наниматель платит только по графику рассрочки, не внося текущие платежи, — по текущим платежам просрочка **есть**, и пени начисляются правомерно. *Действие:* проверить, включены ли текущие начисления в график рассрочки. Если нет — сравнить сумму ежемесячного платежа по графику с суммой текущего начисления по квитанции.

**Вариант 2. Рассрочка охватывает всю задолженность, включая текущие начисления на дату заключения, и предусматривает единый график.** Тогда при соблюдении графика просрочки нет ни по какой части, и любые пени за период рассрочки незаконны.

**Вариант 3. Соглашение предусматривает «прощение» или «аннулирование» ранее начисленных пеней.** Тогда и «старые» пени не подлежат взысканию — при условии соблюдения графика. Многие муниципальные программы реструктуризации содержат такие условия; необходимо запросить текст соглашения и муниципальный акт, на основании которого оно заключено.

**Вариант 4. Соглашение предусматривает начисление процентов за пользование рассрочкой (не пени).** Такое условие допустимо (ст. 823 ГК РФ о коммерческом кредите, применяемая по аналогии; свобода договора — ст. 421 ГК РФ), но требует явного согласования и не может быть замаскировано под «штраф».

## 4.3. Пени, начисленные до заключения соглашения о рассрочке

**Позиция 1 (преобладающая).** Заключение соглашения о рассрочке само по себе **не аннулирует** неустойку, начисленную за период просрочки до его заключения, если в соглашении нет прямого условия о её прощении или об отказе кредитора от требования. Основание: ст. 330, 407, 408 ГК РФ; прекращение обязательства требует соглашения сторон или одностороннего

волеизъявления, выраженного в установленной форме. *Применяется:* когда соглашение молчит о судьбе ранее начисленных пеней.

**Позиция 2.** Если соглашение о рассрочке прямо предусматривает, что «пени не начисляются» или «задолженность по пеням списывается», — ранее начисленные пени прекращаются (ст. 407, 415 ГК РФ). В этом случае любые последующие начисления «старых» пеней неправомерны. *Применяется:* когда в тексте соглашения есть соответствующее условие.

**Практический вывод.** Необходимо установить **дату** начислений, отражённых в квитанции. Если пени относятся к периоду **после** заключения соглашения — они незаконны при соблюдении графика. Если к периоду **до** — они могут быть правомерны, но подлежат проверке на размер (раздел 5) и могут быть снижены (раздел 8).

#### 4.4. Условие об «утрате рассрочки» при нарушении графика

Многие соглашения содержат условие: при нарушении графика (одного или двух платежей) рассрочка считается утраченной, вся сумма задолженности становится к оплате немедленно, а пени начисляются с первоначальных сроков.

**Правовая оценка.** Такое условие само по себе допустимо (ст. 421 ГК РФ), но: - применяется только при **фактическом** нарушении графика; - требует проверки на соответствие ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (если закон применим) и ст. 10 ГК РФ (при явной несоразмерности последствий); - не может применяться задним числом, если нарушение было вызвано просрочкой кредитора (ст. 406 ГК РФ), — например, если квитанция не содержала корректных реквизитов или суммы.

**Практический вывод.** Проверить: был ли факт нарушения графика; если да — с какой даты кредитор вправе начислить пени; если нет — условие не применяется.

#### 4.5. Дефекты самого соглашения о рассрочке

Возможны ситуации, когда соглашение подписано неуполномоченным лицом, не утверждено собственником (для муниципального жилья), не соответствует форме. Тогда возникает вопрос о его заключённости (ст. 432, 434 ГК РФ).

**Однако** если наймодатель **принимал платежи по графику** и выставлял квитанции в соответствии с ним, он не вправе ссылаться на незаключённость соглашения — это противоречило бы принципу добросовестности (п. 3, 4 ст. 1, п. 5 ст. 166, п. 3 ст. 432 ГК РФ; принцип эстоппель). Судебная практика последовательно применяет этот подход: сторона, из поведения которой

явствовало намерение считать сделку действительной и исполнять её, лишается права оспаривать её по мотиву несоблюдения формы.

**Практический вывод.** Даже «слабо оформленное» соглашение о рассрочке защищает нанимателя, если он добросовестно платил и наймодатель принимал платежи.

#### 4.6. Сводный вывод по разделу 4

| Ситуация                                                                                | Просрочка                           | Пени правомерны                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Платёж внесён в срок по графику рассрочки, график охватывает все начисления             | нет                                 | нет                               |
| Платёж внесён в срок по графику, но текущие платежи графиком не охвачены и не вносились | есть (по текущим)                   | да, но только на текущие платежи  |
| Платёж внесён с нарушением графика                                                      | есть (с даты нарушения)             | да, с даты нарушения              |
| Пени начислены за период до заключения соглашения                                       | была до соглашения                  | да, если соглашение не прощает их |
| Соглашение прощает пени                                                                 | нет                                 | нет                               |
| Платёж внесён в течение 30 дней после срока                                             | нет (для целей ч. 14 ст. 155 ЖК РФ) | нет                               |

## 5. Размер и порядок расчёта пеней: как проверить арифметику

### 5.1. Формула и параметры (для социального и муниципального найма)

$P = C \times K \times D$ , где: - **С** — сумма не выплаченной в срок платы (не всей задолженности, а именно просроченного платежа); - **К** — 1/300 ставки рефинансирования (ключевой ставки) Банка России — с 31-го по 90-й день; 1/130 — с 91-го дня (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ); - **Д** — количество дней просрочки (с 31-го дня после срока оплаты по день фактической оплаты включительно).

**Типичные ошибки в расчётах наймодателей:** 1. Начисление с первого дня просрочки (по старой редакции) — неправомерно для периодов после 2016 года. 2. Начисление 1/130 с первого дня — неправомерно. 3. Начисление на всю сумму долга, а не на просроченный платёж. 4. Начисление на суммы, охваченные рассрочкой. 5. Начисление за период, когда обязательство не могло быть исполнено по вине кредитора (ст. 406 ГК РФ). 6. Начисление пеней на пени (сложные проценты) — недопустимо; законная неустойка не предполагает капитализации. По аналогии применяется п. 5 ст. 395 ГК РФ, запрещающий начисление процентов на проценты, если иное не предусмотрено законом. 7. Двойное начисление за один и тот же период. 8. Применение ставки, действовавшей на день начисления, тогда как закон предписывает ставку **на день фактической оплаты** (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).

## 5.2. Спор о применяемой ставке

**Позиция 1.** Применяется ставка, действовавшая **на день фактической оплаты** (буквальное прочтение ч. 14 ст. 155 ЖК РФ в редакции 307-ФЗ). Это может быть как выгодно, так и невыгодно должнику в зависимости от динамики ставки.

**Позиция 2.** Ряд судов применяет ставку, действовавшую **на день вынесения решения** (по аналогии с п. 48 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7), либо ставку на день наступления обязательства — в зависимости от периода и редакции нормы.

**Позиция 3.** Для периодов до 2016 года применяется ставка, действовавшая на момент оплаты, в размере 1/300 с первого дня просрочки.

**Практический вывод.** Расчёт должен быть проверен по каждому периоду с учётом редакции ч. 14 ст. 155 ЖК РФ, действовавшей на момент начисления. Разница может быть кратной.

## 5.3. Моратории на начисление пеней

- **Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 № 424:** в период с 06.04.2020 до 01.01.2021 начисление неустойки (штрафа, пеней) за несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги приостановлено (п. 3). Если в расчёте присутствует этот период — соответствующие суммы подлежат исключению.
- **Постановление Правительства РФ от 28.03.2022 № 497** (мораторий на банкротство): разъяснения даны в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 24.12.2020 № 44. Однако мораторий распространяется на должников — юридических лиц и индивидуальных предпринимателей; к гражданам-наимателям, не являющимся ИП, он, как правило, не применяется. Этот

аргумент следует использовать с осторожностью и только при наличии специальных оснований.

#### 5.4. Исковая давность

- **ст. 196 ГК РФ:** общий срок — три года.
- **ст. 200 ГК РФ:** течение срока начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права. По периодическим платежам срок исчисляется **отдельно по каждому платежу**.
- **ст. 199 ГК РФ:** применение давности — только по заявлению стороны.

**Практический вывод.** Если в квитанции фигурируют пени за периоды более чем трёхлетней давности, необходимо заявить о пропуске исковой давности (в суде — письменно, до вынесения решения). Это самостоятельное и очень эффективное средство защиты.

#### 5.5. Очерёдность погашения платежей — критически важный момент

Если наниматель вносит сумму, указанную в квитанции, а наймодатель засчитывает её **в первую очередь в пени**, а не в основной долг, возникает «долговая спираль»: долг не уменьшается, пени начисляются снова, и так каждый месяц.

**Правовая оценка.** - **ст. 319 ГК РФ:** сумма произведённого платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения погашает прежде всего издержки кредитора, затем проценты, затем основную сумму долга. - **ст. 319.1 ГК РФ:** при недостаточности суммы должник вправе указать, в счёт какого из однородных обязательств произведено исполнение. - Устойчивая позиция: под «процентами» в ст. 319 ГК РФ понимаются проценты за пользование денежными средствами (ст. 809, 823 ГК РФ), а не неустойка; неустойка (пени) погашается **после** суммы основного долга (см. разъяснения, данные в информационном письме Президиума ВАС РФ от 20.10.2010 № 141). - **Конкурирующая позиция:** отдельные суды применяют буквальное толкование ст. 319 ГК РФ и допускают отнесение платежа к пеням ранее основного долга, если иное не установлено соглашением. Однако и в этом случае требуется, чтобы платёж был достаточен для полного погашения (иначе возникает вопрос о том, что кредитор нарушил волю должника).

**Практический вывод.** В платёжном документе следует **прямо указывать назначение платежа:** «в счёт платы за наём за [месяц/период], без погашения пеней и штрафов». Это активирует ст. 319.1 ГК РФ и лишает

кредитора возможности произвольно перераспределять платёж. Кроме того, необходимо требовать письменную сверку расчётов и выписку о распределении внесённых сумм.

## 6. Соблюдение письменной формы соглашения о неустойке (ст. 331 ГК РФ)

### 6.1. Разграничение: законная и договорная неустойка

- **ст. 331 ГК РФ:** соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства; несоблюдение письменной формы влечёт **недействительность** соглашения о неустойке.
- **ст. 332 ГК РФ:** кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определённой законом (**законная неустойка**), независимо от того, предусмотрена ли обязанность её уплаты соглашением сторон.

**Ключевой вывод.** Ст. 331 ГК РФ применяется **только к договорной неустойке**. Для законной неустойки (каковой являются пени по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ) письменного соглашения не требуется — она действует в силу закона. Этот вывод подтверждён в п. 39 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», где пени по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ квалифицированы как законная неустойка.

### 6.2. Когда ст. 331 ГК РФ всё-таки применяется

**Ситуация 1. Наймодатель начисляет «штраф», не предусмотренный законом.** Например, фиксированный штраф за каждый месяц просрочки, процент от суммы долга сверх 1/300 (1/130), «комиссию за просрочку». Всё это — договорные меры. Они действительны только при наличии письменного соглашения (ст. 331 ГК РФ). Если условия о них нет в подписанном нанимателем документе — они недействительны.

**Ситуация 2. Условие о штрафе размещено только в квитанции, на сайте, в ГИС ЖКХ, в уведомлении или в одностороннем «извещении».** Это **не** письменная форма соглашения: нет двустороннего документа, подписанного нанимателем (ст. 160, 434, 438 ГК РФ; ст. 331 ГК РФ). Условие недействительно (п. 2 ст. 331 ГК РФ).

**Ситуация 3. Условие о штрафе включено в типовой договор найма, подписанный нанимателем.** Тогда форма соблюдена, и условие действует — но с ограничениями: - не может превышать императивный размер, установленный ч. 14 ст. 155 ЖК РФ (для жилищного найма); - не может противоречить ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» (если он применим) и ст. 10 ГК РФ; - может быть снижено по ст. 333 ГК РФ.

**Ситуация 4. Условие о штрафе содержится в договоре присоединения.** Применяются ст. 428 ГК РФ (право требовать изменения или расторжения при явно обременительных условиях) и, при применимости, ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей».

### 6.3. Применим ли Закон о защите прав потребителей к отношениям найма

**Позиция 1.** Договор найма жилого помещения не является договором оказания услуг, поэтому Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 к нему в целом не применяется; применяются нормы ГК РФ и ЖК РФ как специальные. *Применяется:* в отношениях с муниципальным или государственным наймодателем, а также с наймодателем — физическим лицом.

**Позиция 2.** К отношениям по оплате жилого помещения и коммунальных услуг Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальным законодательством (см. постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 и постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17). Следовательно, условия, ущемляющие права нанимателя (например, завышенный штраф), недействительны (ст. 16 Закона). *Применяется:* к отношениям с управляющими организациями, ТСЖ, ресурсоснабжающими организациями, а также к коммерческому найму у организации.

**Практический вывод.** Аргумент о недействительности условия по ст. 16 Закона о защите прав потребителей следует заявлять как дополнительный; основной упор — на ст. 331, 332, 422 ГК РФ и ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

### 6.4. Сводная таблица по разделу 6

| Что начислено               | Требуется письменное соглашение         | Последствие отсутствия    |
|-----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Пени по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ | нет (законная неустойка, ст. 332 ГК РФ) | начисляются в силу закона |

| Что начислено                                              | Требуется письменное соглашение                              | Последствие отсутствия                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Штраф/пени сверх размера ч. 14 ст. 155 ЖК РФ               | да, но условие всё равно недействительно в превышающей части | недействительность в части превышения     |
| Штраф, не предусмотренный законом                          | да (ст. 331 ГК РФ)                                           | недействительность соглашения о неустойке |
| Условие, размещённое только в квитанции/на сайте/в ГИС ЖКХ | да                                                           | недействительность                        |
| Условие в подписанном договоре найма                       | да, соблюдено                                                | действует, но с ограничениями             |

## 7. Квитанция без выделения пеней: нарушения информирования и их последствия

### 7.1. Нормативная база

- **ч. 2 ст. 155 ЖК РФ:** плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платёжных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, либо на основании информации о размере платы, размещённой в ГИС ЖКХ.
- **ч. 13 ст. 155 ЖК РФ:** наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме об изменении размера платы не позднее чем за **тридцать дней** до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.
- **Приказ Минстроя России от 26.01.2018 № 43/пр** «Об утверждении примерной формы платёжного документа для внесения платы за содержание жилого помещения и предоставления коммунальных услуг»: примерная форма предусматривает отдельные графы для текущих начислений, задолженности и пеней. Использование формы, в которой все суммы «свёрнуты» в одну цифру, лишает нанимателя возможности проверить расчёт.
- **п. 69 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354**

(применительно к коммунальным услугам): платёжный документ должен содержать сведения о размере задолженности за предыдущие расчётные периоды.

- **ст. 10 Закона РФ «О защите прав потребителей»** (если применим): обязанность предоставить информацию, необходимую для правильного выбора и оплаты.

## 7.2. Правовые последствия нарушения

1. **Наниматель, оплативший сумму, указанную в квитанции, считается исполнившим обязательство надлежащим образом** в пределах этой суммы (ст. 408 ГК РФ). Начисление «сверху» дополнительных сумм, не отражённых в документе, неправомерно.
2. **Кредитор не вправе ссылаться на просрочку**, если он не выставил корректный платёжный документ и не сообщил об изменении размера платы (п. 3 ст. 405, ст. 406 ГК РФ).
3. **Если платёж фактически распределён в пени, а не в основной долг**, — нарушение ст. 319, 319.1 ГК РФ (см. раздел 5.5); суммы подлежат перерасчёту.
4. **Изменение размера платы без 30-дневного уведомления** (ч. 13 ст. 155 ЖК РФ) — самостоятельное нарушение; плата в новом размере не может считаться начисленной правомерно до истечения срока уведомления.

## 7.3. Практический вывод

Квитанция без выделения пеней — не просто «неудобный формат», а **нарушение порядка информирования**, дающее нанимателю самостоятельные возражения: (а) о надлежащем исполнении обязательства; (б) о просрочке кредитора; (в) о неправомерном распределении платежа. Эти возражения следует фиксировать письменно — в претензии и в последующем в суде.

## 8. Уменьшение пеней по ст. 333 ГК РФ

### 8.1. Позиция 1 (доминирующая): пени по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ могут быть снижены

**Обоснование.** - **п. 1 ст. 333 ГК РФ** (в ред. Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ): если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую

деятельность, — только по заявлению должника. Для граждан ограничение не действует: суд вправе применить ст. 333 и по своей инициативе. - **п. 39 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22**: пени, предусмотренные ч. 14 ст. 155 ЖК РФ, являются законной неустойкой; суд вправе уменьшить их размер на основании ст. 333 ГК РФ. - **постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7** «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»: - п. 69 — понятие несоразмерности; - п. 71 — правила снижения для разных категорий должников; - п. 72 — заявление о применении ст. 333 ГК РФ может быть сделано только в суде первой или апелляционной инстанции; - п. 73 — бремя доказывания несоразмерности возлагается на должника; - п. 75 — критерии оценки: ставка рефинансирования (ключевая ставка), длительность просрочки, размер долга, иные обстоятельства.

**Критерии, которые следует заявлять суду:** - размер долга и период просрочки; - имущественное положение нанимателя (пенсионер, инвалид, единственный кормилец, потеря работы, болезнь); - отсутствие у кредитора реальных неблагоприятных последствий; - добросовестность должника (заключение соглашения о рассрочке, внесение платежей); - нарушение кредитором порядка информирования (раздел 7); - значительное превышение суммы пеней над суммой основного долга; - ставка ЦБ РФ как ориентир.

## 8.2. Позиция 2: снижение ниже 1/300 не допускается либо допускается крайне редко

**Обоснование.** Размер пеней по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ установлен законом и является по существу **минимальным** из возможных; законодатель уже учёл интересы должника, установив 1/300 и 1/130. Поэтому суды нередко отказывают в снижении, если не доказана явная несоразмерность, а снижение ниже 1/300 рассматривают как исключительную меру.

**Применяется:** когда пени начислены в пределах, установленных законом, за небольшой период и сумма пеней не превышает разумных пределов.

## 8.3. Тактический вывод

- Заявлять о применении ст. 333 ГК РФ **обязательно письменно** в суде первой инстанции (п. 72 постановления Пленума ВС РФ № 7) — иначе апелляция откажет.
- Одновременно заявлять о пропуске исковой давности (раздел 5.4) и об оспаривании самого факта просрочки (раздел 4) — это более сильные доводы, чем снижение.

- Ст. 333 ГК РФ — «последняя линия обороны», когда факт просрочки доказан, но суммы явно завышены.

## 9. Иные средства защиты и процессуальные сценарии

### 9.1. Досудебный этап

1. **Письменное обращение к наймодателю** (отдел найма) с требованием: - предоставить детализированный расчёт задолженности и пеней (период, база, ставка, основание); - предоставить копию соглашения о рассрочке и графика; - подтвердить полномочия лица, выставляющего квитанции; - произвести перерасчёт с учётом исполнения графика рассрочки. Срок рассмотрения — 30 дней со дня регистрации (ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»).
2. **Обращение в орган местного самоуправления** (если наймодатель — подведомственная организация) с жалобой на действия отдела найма.
3. **Обращение в орган государственного жилищного надзора** (ст. 20 ЖК РФ) — в части порядка начисления платы и размещения информации в ГИС ЖКХ.
4. **Обращение в прокуратуру** (ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1) — при признаках нарушения жилищного законодательства.
5. **Обращение в Роспотребнадзор** — если применим Закон о защите прав потребителей.

### 9.2. Судебная защита

1. **Возражения на судебный приказ.** Если наймодатель обратился за судебным приказом, наниматель вправе в течение **10 дней** со дня получения копии подать возражения относительно его исполнения (ст. 128, 129 ГПК РФ). Это влечёт безусловную отмену судебного приказа; далее спор рассматривается в исковом порядке.
2. **Иск о признании задолженности отсутствующей** (или о перерасчёте) — при наличии соглашения о рассрочке и доказательств внесения платежей.
3. **Иск о взыскании неосновательного обогащения** (ст. 1102, 1103 ГК РФ) — если пени были фактически удержаны из внесённых сумм.
4. **Возражение о пропуске исковой давности** (ст. 196, 199 ГК РФ).
5. **Ходатайство о применении ст. 333 ГК РФ** (раздел 8).
6. **Ходатайство о снижении размера государственной пошлины** (ст. 90 ГПК РФ, ст. 333.20 НК РФ) — при тяжёлом имущественном положении.

### 9.3. Защита на стадии исполнения

- **Отсрочка или рассрочка исполнения судебного акта** — ст. 203 ГПК РФ (для судов общей юрисдикции), ст. 358 КАС РФ (для административных дел), ст. 324 АПК РФ (для арбитражных дел). Основание — обстоятельства, затрудняющие исполнение (тяжёлое материальное положение, болезнь, наличие иждивенцев).
- **Отсрочка или рассрочка в исполнительном производстве** — ст. 37, 38 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».
- **Сохранение прожиточного минимума** — ст. 446 ГПК РФ, ст. 69, 99 Федерального закона № 229-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29.06.2021 № 234-ФЗ): должник вправе обратиться к судебному приставу-исполнителю с заявлением о сохранении ежемесячно денежных средств в размере прожиточного минимума трудоспособного населения.
- **Оспаривание исполнительского сбора** — ст. 112 Федерального закона № 229-ФЗ (освобождение при отсутствии вины, уменьшение при наличии уважительных причин).

### 9.4. Риск выселения и его нейтрализация

- **ст. 90 ЖК РФ**: выселение нанимателя и членов его семьи в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения допускается при **неуплате** платы за жилое помещение и коммунальные услуги **без уважительных причин** в течение **более шести месяцев** подряд.
- Наличие действующего соглашения о рассрочке и добросовестное внесение платежей по нему **исключают** квалификацию неуплаты как «без уважительных причин» — это самостоятельное и сильное возражение против иска о выселении.
- Для коммерческого найма аналогичное правило — п. 2 ст. 687 ГК РФ (расторжение по требованию наймодателя при невнесении платы более двух раз по истечении установленного срока); рассрочка и добросовестная оплата также исключают расторжение.

## 10. Практический вывод по каждой версии (сводно)

**Версия А (пени по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).** Правомерны **только** при наличии реальной просрочки (платёж не внесён в срок по графику рассрочки и не внесён в течение 30 дней после срока), в размере 1/300 (до 90-го дня) и 1/130 (с 91-го дня), на сумму просроченного платежа, за вычетом мораторных периодов. При добросовестном исполнении графика рассрочки —

**неправомерны.** Подлежат проверке и при явной несоразмерности — снижению по ст. 333 ГК РФ.

**Версия В (договорная неустойка).** Правомерна **только** при наличии письменного условия в договоре найма или соглашении о рассрочке (ст. 331 ГК РФ) и **только** в пределах, не превышающих императивный размер ч. 14 ст. 155 ЖК РФ. Условие, размещённое только в квитанции, на сайте или в ГИС ЖКХ, — недействительно.

**Версия С («штраф», не предусмотренный ни законом, ни договором).** Неправомерен. Суммы подлежат возврату как неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ) либо зачёту.

**Версия D («штраф» — отображение из ГИС ЖКХ или исполнительский сбор).** К договору найма отношения не имеет. Ошибки ГИС ЖКХ корректируются через поставщика информации и жилищную инспекцию; исполнительский сбор оспаривается в порядке ст. 112 Федерального закона № 229-ФЗ.

**Версия Е (штраф по ч. 13 ст. 156 ЖК РФ).** Это мера **в пользу** нанимателя за нарушение порядка расчёта платы за содержание. Предъявление её нанимателю — квалификационная ошибка; наоборот, наниматель вправе требовать её выплаты.

**Общий вывод по вопросу «имеют ли они права».** Право начислять пени возникает **только** при наличии реальной просрочки, **только** в размере, установленном законом или письменно согласованном в пределах закона, и **только** при соблюдении порядка информирования. Если платежи вносятся по согласованному графику рассрочки, если квитанция не содержит детализации, если «штраф» не предусмотрен договором, если пени начислены на пени или за мораторный период, если пропущена исковая давность — начисление (полностью или в соответствующей части) **неправомерно**, а уплаченные суммы подлежат возврату или перерасчёту.

## 11. Чек-лист действий нанимателя

1. Запросить у наймодателя заверенную копию соглашения о рассрочке и графика платежей; сверить дату заключения и охват начислений.
2. Запросить детализированный расчёт пеней и штрафов: период, база, ставка, нормативное/договорное основание.
3. Запросить документ о полномочиях лица, выставляющего квитанции.
4. Собрать все квитанции и чеки за весь период; проверить даты фактической оплаты и назначение платежа.

5. В дальнейшем указывать в платёжном документе назначение платежа: «в счёт платы за наём за [месяц], без погашения пеней и штрафов» (ст. 319.1 ГК РФ).
6. Проверить расчёт по формуле (раздел 5.1); при выявлении ошибок — направить претензию с требованием перерасчёта (30-дневный срок рассмотрения по Федеральному закону № 59-ФЗ).
7. При получении судебного приказа — в течение 10 дней подать возражения (ст. 128 ГПК РФ).
8. В суде заявить: о ненадлежащем исполнении со стороны кредитора (ст. 406 ГК РФ), о пропуске исковой давности (ст. 196, 199 ГК РФ), о применении ст. 333 ГК РФ, о недействительности условий о штрафе (ст. 331, 422 ГК РФ, ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).
9. При наличии исполнительного производства — рассмотреть отсрочку/рассрочку (ст. 203 ГПК РФ, ст. 37 Федерального закона № 229-ФЗ) и сохранение прожиточного минимума (ст. 446 ГПК РФ).
10. Параллельно — жалоба в жилищную инспекцию и прокуратуру; при применимости — в Роспотребнадзор.

## 12. Список использованных нормативных источников

### Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ: ст. 1, 10, 160, 166, 168, 196, 199, 200, 309, 310, 312, 319, 319.1, 330, 331, 332, 333, 395, 405, 406, 407, 408, 415, 421, 422, 428, 432, 434, 438.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ: ст. 671–688 (в частности, ст. 678, 682, 687), ст. 809, 823, 971, 1005, 1102, 1103.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ: ст. 20, 60–91, 90, 92–109, 154, 155 (ч. 1, 2, 4, 13, 14), 156 (ч. 3, 4, 12, 13).
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ: ст. 90, 128, 129, 203, 446.
5. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 № 21-ФЗ: ст. 358.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ: ст. 324.
7. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ: ст. 13.19.2.
8. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ: гл. 25.3, ст. 333.20.

---

## Федеральные законы

1. Федеральный закон от 03.11.2015 № 307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины...» — введение «ступенчатого» размера пеней в ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.
2. Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ — введение ч. 12–13 ст. 156 ЖК РФ (штраф за нарушение порядка расчёта платы за содержание жилого помещения).
3. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
4. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 37, 38, 69, 99, 112.
5. Федеральный закон от 29.06.2021 № 234-ФЗ — сохранение прожиточного минимума должника-гражданина.
6. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»: ст. 12.
7. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»: ст. 10.
8. Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: ст. 10, 16.

## Подзаконные акты

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения».
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»: п. 69.
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 424 — мораторий на начисление неустойки (пеней) в период с 06.04.2020 до 01.01.2021.
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.03.2022 № 497 — мораторий на банкротство (применимость к гражданам-нанимателям ограничена).
5. Приказ Минстроя России от 26.01.2018 № 43/пр «Об утверждении примерной формы платёжного документа для внесения платы за содержание жилого помещения и предоставления коммунальных услуг».
6. Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения

---

информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

### **Акты судебных органов**

1. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»: п. 39 (квалификация пеней по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ как законной неустойки и допустимость снижения по ст. 333 ГК РФ).
2. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»: п. 69, 71, 72, 73, 75 (порядок и критерии снижения неустойки).
3. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2020 № 44 «О некоторых вопросах применения положений статьи 9.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"»: п. 7 (последствия моратория для начисления неустойки).
4. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»: п. 1–2 (сфера применения Закона о защите прав потребителей).
5. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.10.2010 № 141 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 319 Гражданского кодекса Российской Федерации»: п. 2 (очередность погашения неустойки и основного долга).

### **Международные и конституционные акты (по мере необходимости)**

1. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14.05.2012 № 11-П — о конституционно-правовых аспектах ответственности за неисполнение денежного обязательства (применимо по аналогии при оценке соразмерности).

---

*Настоящий разбор носит информационно-аналитический характер и не заменяет индивидуальную юридическую консультацию по конкретным документам. Для окончательного вывода по каждой версии необходимо ознакомление с текстом договора найма, соглашения о рассрочке, квитанциями и детализированным расчётом наймодателя.*

---