

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ЭКСПЕРТНО-КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

«ИНТЕЛЛЕКТ»

**«ВЗЫСКАНИЕ ДОЛГОВ ЗА УСЛУГИ ЖКХ»**

СПРАВОЧНОЕ ПОСОБИЕ



УФА

2020

В сфере ЖКХ существует три вида задолженности: за жилищные услуги, за коммунальные услуги и по взносам на капремонт. Плата за жилищные услуги поступает на счета управляющих компаний и ТСЖ. Платежи за коммунальные услуги от граждан, как правило, поступают напрямую поставщикам ресурсов. Обязательные взносы на капремонт многоквартирных домов идут на единый счет Регоператора в «общий котел» или на спецсчета, где получателями являются номинальные владельцы – Регоператор, УК или ТСЖ. Правовой статус долгов по указанным платежам несколько отличается.

Так, в силу части 2 статьи 153 Жилищного кодекса РФ собственник обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с момента возникновения права собственности. Отдельная ситуация складывается по взносам на капитальный ремонт. Они следуют за квартирой. Соответственно новому собственнику придется погасить долги предыдущего. Таким образом, не оплачивая вовремя капремонт, собственник при последующей продаже жилья теряет в цене квартиры ту сумму, которую новому владельцу придется погасить за нее.

**Какие виды должников существуют?**

Должники делятся на две категории. В одну входят обеспеченные люди, которые забывают или не считают нужным платить за услуги своевременно. Вторая категория включает малоимущие люди, у которых расходы на жилищно-коммунальные услуги превышают 22% от месячного дохода семьи.

Для малоимущих людей приняты серьезные меры социальной защиты – государство компенсирует им часть расходов на ЖКУ, предоставляя субсидию. Подать документы для получения субсидии можно в любом многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг Удмуртской Республики. Однако граждане за этой госуслугой обращаются очень редко. Может быть, им кажется, что нужно собирать слишком много документов. Но государство постоянно сокращает их количество, к тому же недавно был введен межведомственный документооборот, то есть МФЦ сам делает запросы за нужными документами.

**Какие же меры предусмотрены для работы с должниками?**

 - С января 2016 года начали действовать повышенные размеры пени за просрочку оплаты. Теперь, если человек вовремя не оплатил платежку, в течение первого месяца просрочки штрафы и пени ему не начисляются.

Если он продолжает не платить, и это длится от 31 до 90 дней, то пени начисляется в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки. С 91-го дня пени повышаются до 1/130 ставки рефинансирования. Сегодня процент пени на уровне 1/130 ставки рефинансирования равняется размеру банковского кредита. Это довольно много, и гражданам стоит задуматься о том, что дешево кредитоваться у поставщика не получится. При действующей ставке рефинансирования 7,5% размер пени составит 9,13 % годовых. Это достаточно серьезный процент.

Другой стимул оплачивать вовремя – прекращение или ограничение предоставления коммунальной услуги, по которой есть долг. Применяют его, как правило, поставщики услуг электроснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения. Уведомить гражданина они должны перед этим в письменной форме однократно – любым способом, позволяющим установить факт уведомления, в том числе, посредством включения информации в платежный документ. На практике наиболее часто ограничивают подачу электричества, реже – пользование канализацией и горячей водой.

Сегодня для собственника квартиры имеется еще один стимул не быть должником – это возможность взыскания долга по судебному приказу. Организация, предоставляющая жилищно-коммунальную услугу, вправе сразу обратиться в суд, без вызова должника. В результате за должником будет числиться исполнительное производство, и с ним будут работать по взысканию долга судебные приставы. Они могут арестовать имущество должника, например, автомобиль, изъять движимые вещи для продажи, а также наложить запрет для выезда за границу. Отменить судебный приказ можно только в течение 10 дней с момента его вынесения. При этом срок можно восстановить, если приказ долго шел по почте, но только на период его доставки.

С марта 2015 года организации жилищно-коммунального комплекса имеют право передавать информацию о задолженностях за ЖКУ в бюро кредитных историй. Речь идет о долгах, признанных в судебном порядке и не исполненных в течение 10 дней. Информация, поступившая в бюро кредитных историй, используется банками при выдаче кредитов, поэтому должнику за ЖКУ будет сложно получать кредиты в банках. И это тоже должно стимулировать граждан не накапливать за собой задолженность.

Наряду с этим, при наличии долга свыше 30000 рублей, судебный пристав-исполнитель вправе наложить запрет на выезд должника за границу.

И, наконец, последняя действующая мера – наложение запрета на продажу имущества гражданина при наличии у него долга. Если есть непогашенный долг за ЖКУ, приставы накладывают запрет на продажу недвижимости, при этом размер задолженности не имеет значения.

В числе воспитательных мер можно отметить вывешивание УК и ТСЖ сообщений в подъездах, печать информационных материалы в СМИ. В некоторых городах есть свое ноу-хау – это «красные платежки», которые присылаются гражданину, чтобы обратить его внимание на то, что у него копится долг. Это обычный платежный документ, только напечатанный на бумаге красного цвета.

**Какова ситуация с ограничением предоставления коммунальных услуг должникам?**

Попытки взыскать долги за жилищно-коммунальные услуги в суде не всегда приводят к желаемым результатам. Поэтому все чаще управляющие и ресурсоснабжающие организации прибегают к такой мере как временное отключение коммунальной услуги.

Во-первых, нужно отметить, что в соответствии с разделом 11 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг возможно как с предварительного уведомления потребителя, так и без такового. Без уведомления возможно временное отключение в случае аварии на сетях, чрезвычайного происшествия или угрозы его появления, использования потребителем недопустимо мощных бытовых машин, незаконной врезки в общедомовые сети, предписания надзорного органа.

Предварительное уведомление обязательно, если приостановление или ограничение коммунальной услуги используется как мера воздействия на лицо, задолжавшее квартплату.

Отключение (или ограничение) коммунальных услуг является практически последним аргументом в борьбе управляющей организации и товариществ собственников жилья с должниками. Однако этим инструментом они пользуются не часто: слишком много здесь вопросов и технических, и юридических. Ни при каких обстоятельствах невозможно отключение отопления и холодной воды. Для отключения горячего водоснабжения зачастую отсутствует техническая возможность, поскольку разводка инженерной системы в абсолютном большинстве домов носит линейный характер.

Наиболее популярной и часто используемой мерой является отключение электроснабжения. Задолженность учитывается за два расчетных месяца, исчисляется по нормативу, причем независимо от наличия или отсутствия прибора учета у потребителя. Однако стоит понимать, что при потреблении коммунальной услуги по счетчику указанный объем электричества может быть потреблен как за месяц, так и, скажем, за полгода.

Кто занимается отключением – управляющая или ресурсоснабжающая организации – не столь важно, поскольку последняя может поручить УК выполнить работу по отключению потребителя от услуги при наличии оснований (задолженности). При этом надо иметь в виду, что в случае заложенности потребитель должен быть уведомлен об отключении, согласно Правилам №354, любыми способом, позволяющим установить факт уведомления, в том числе посредством включения информации о сумме долга в платежный документ. Однако на практике надзорные органы, начиная от контролирующих, административных органов и заканчивая судебными инстанциями, считают, что, если есть основания для отключения (имеется задолженность) – то непредоставление уведомлений не является существенным нарушением.

Обязательным условием приостановления или ограничения коммунальной услуги является наличие задолженности именно по данной услуге. За долги по другим видам платежей, например, за «содержание и ремонт общего имущества» коммунальную услугу отключить не имеют права.

Во многих городах России уже существует практика, когда должникам по квартплате коммунальщики перекрывают канализацию. «Орудием возмездия» в войне с неплательщиками становятся специальные устройства, которые позволяют сотрудникам УК перекрывать сток канализации, не заходя в квартиру, а вот избавиться от такого устройства самостоятельно жильцам практически невозможно.

Приспособление для установки канализационных заглушек похоже на медицинский эндоскоп, только 90-метровой длины. Опуская его по трубе, можно установить сетку-заглушку точно напротив слива у неплательщика. Чтобы оператор мог видеть, что происходит в трубе и куда именно устанавливается заглушка, устройство снабжено инфракрасной камерой, которая передает картинку на монитор. Заглушка устроена так, что снять ее самостоятельно жильцы не могут. Поэтому, чтобы в дальнейшем пользоваться канализацией, должникам приходится не только оплатить квитанции, но и возмещать затраты на установку и демонтаж заглушки.

Коммунальщики говорят, что метод очень эффективный - даже самые небрезгливые должники выдерживают недолго: 70 - 80 процентов неплательщиков гасят задолженность в первую же неделю. Правда, и здесь есть свои нюансы. В некоторых регионах контролирующие органы встали на сторону жильцов на том основании, что в тех же Правилах предоставления коммунальных услуг говорится, что отключение не должно сделать помещение непригодным для проживания! Что в случае с канализацией вряд ли возможно.

**Какие на сегодняшний день существуют проблемы со взысканием долгов за услуги ЖКХ?**

- Судебные разбирательства. Прибегая к этому способу, управляющие компании и ТСЖ сталкиваются со следующими проблемами:

1) Должник не живет в квартире, за которую не платит. Судиться приходится по месту жительства (регистрации) должника, но оно не всегда совпадает с местом нахождения квартиры;

2) Должник не выплачивает долг, не исполняя решение суда. Неисполнимость решений суда, когда исполнительный лист получен, но взять с должника нечего, а также ситуация, когда должник продал квартиру с долгами, а взыскать их с нового собственника нельзя;

3) Невозможность обращения взыскания на единственное жилье должника.

**Какие предложения имеются для решения данных проблем?**

Для решения этих проблем члены имеются конкретные предложения:

1) Должник не живет в квартире, за которую не платит. Организационно судиться с таким должником сложно. Предлагается избежать такой ситуации, устанавливая подсудность спора по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги по месту нахождения имущества, а не по месту жительства ответчика. Это потребует внесения изменений в федеральное законодательство (Гражданско-процессуальный кодекс РФ ).

2) Должник не выплачивает долг, не исполняя решение суда. Задолженность за жилищно-коммунальные услуги должна быть закреплена за квартирой, а не за собственником, как это уже сделано по взносам на капремонт общего имущества (по аналогии с ч.3 ст. 36.1 Жилищного кодекса РФ). Соответствующие изменения должны быть внесены в Жилищный кодекс РФ. Если новый собственник квартиры купил ее с долгами, то он будет обязан их выплатить.

3) Нельзя наложить взыскание на единственное жилье должника. Верховный суд России дал разъяснения, согласно которым судебные приставы имеют право накладывать арест на единственное жилье должника. Это означает что должник не может продавать, обменивать или дарить арестованную квартиру или коттедж, в соответствии с Гражданско-процессуальным кодексом РФ. Площадь такого единственного жилья может быть очень большой, например, нередки случаи, когда человек один проживает в трех- или четырехкомнатной квартире. Необходимо закрепить нормативы, которым должно соответствовать единственное жилье. Такие нормативы существуют при предоставлении квартир по социальному найму, а также для расчета субсидий и льгот некоторым категориям граждан. Если площадь единственного жилья будет превышать эти нормативы, то государство получит право при аресте жилья реализовать его на рынке, предоставив должнику жилье, соответствующее нормативам, а разница, полученная при продаже, будет направляться на погашение долга.