

МЕТОДЫ ВЗЫСКАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ЗА УСЛУГИ ЖКХ



Далеко не секрет, что в настоящее время очень многие жильцы, как собственники квартир, так и квартиросъемщики, имеют огромные задолженности по коммунальным платежам (в одном 5-ти этажном 6-ти подъездном доме общая задолженность может составлять более 1 млн. рублей). Задолженность россиян за услуги ЖКХ имеет серьезные масштабы.

В связи с этим управляющие компании вынуждены воздействовать на недобросовестных жильцов, используя при этом различные методы. В данной статье, Вы, уважаемые потребители ЖКХ услуг, увидите какими именно методами взыскания задолженности могут воспользоваться УК и ТСЖ.

1. Размещение списка квартир должников на доске объявлений. Такая мера призвана оказать психологическое влияние на неплательщиков, но не всегда оказывается действенной. Иногда списки задолжавших за коммунальные услуги граждан публикуются также в местных СМИ. Судебной практике уже известны случаи ошибочного включения фамилий добросовестных плательщиков в эти списки, что послужило основанием для публикации опровержения и возмещения морального вреда (см., например, решение Назаровского городского суда Красноярского края от 17 сентября 2012 г. по делу № 2-43/12).

2. Начисление неустойки. В соответствии с [ч. 14, ч. 14.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) (далее — ЖК РФ), жильцы, несвоевременно и (или) не полностью оплатившие предоставленные коммунальные услуги, должны уплатить пеню в размере **1/300 ставки рефинансирования** Банка России за каждый день просрочки. При этом установление большего размера этой пени в договоре между снабжающей и управляющей организациями не допускается ([постановление Президиума ВАС РФ от 24 июля 2012 г. № 3993/12](#), [постановление ФФАС ЦО от 24 апреля 2013 г. № Ф10-895/13 по делу № А36-5292/2012](#)).

Нетрудно посчитать, что при действующей ставке рефинансирования в размере 8,25% в год гражданин, имеющий долг по услугам ЖКХ в размере 10 тыс. руб., ежемесячно будет выплачивать всего 22,6 руб. пени.

3. Ограничение или приостановление оказания коммунальных услуг. Нередко управляющие организации прибегают к такой мере воздействия на должников, как отключение услуг ЖКХ (поквартирное либо всего дома). Должников часто лишают электричества, водоснабжения и даже устанавливают в соответствующем месте стояка заглушку на канализацию.



Вопрос о законности таких действий неоднократно попадал в поле зрения законодателя и судебных органов.

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. [постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354](#)) допускают возможность приостановления или отключения коммунальной услуги в отношении квартиры или дома конкретного должника. Размер задолженности при этом должен превышать сумму **трехмесячных**

размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива ее потребления (независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего прибора учета). Потребителю обязательно должно быть направлено письменное предупреждение о возможности ограничения или прекращения оказания той или иной услуги, а возобновление ее предоставления осуществляется в течение двух дней с момента полного погашения задолженности.

В то же время установлено, что такие действия не должны приводить к нарушению прав и интересов других жильцов многоквартирного дома, полностью выполняющих свои обязательства ([раздел XI Правил](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354).

Возможность отключения должника от благ цивилизации в конечном счете упирается в технические особенности инфраструктуры того или иного дома — к примеру, в новых домах лишить водоснабжения только одну квартиру, как правило, проще, чем в многоэтажках советской застройки. Отключить от предоставления той или иной услуги можно и частный дом (апелляционное определение СК по гражданским делам Самарского областного суда от 6 августа 2012 г. по делу № 33-7239/2012).

4. Передача задолженности коллекторским агентствам. Случаи заключения договоров с коллекторскими фирмами о взыскании с населения долгов по ЖКХ не так уж многочисленны, но тем не менее встречаются и уже зафиксированы в судебной практике. При этом в случае доказанности факта наличия долга при обращении коллекторского агентства в суд решение нередко выносится в пользу истца.

Вместе с тем, ФАС Восточно-Сибирского округа указал, что возможность внесудебного взыскания с граждан задолженности по услугам ЖКХ следует считать **недопустимой и не соответствующей ст. 35 Конституции РФ**. Речь шла именно о деятельности коллекторского агентства. Кроме того, суд указал, что внесение гражданами платежей за коммунальные услуги не связано с деятельностью истца (постановление ФАС ВСО от 18 мая 2012 г. № Ф02-1504/12 по делу № А58-3443/2011).



5. Выселение из квартиры. Такая радикальная мера применяется в настоящее время только в отношении нанимателей квартир по договору **социального найма** и только в судебном порядке ([ст. 90 ЖК РФ](#)). Размер задолженности не имеет значения, основанием для выселения является факт неуплаты без уважительных причин платежей за жилое помещение и коммунальные услуги более чем за шесть месяцев.

В данном случае судом обязательно должен быть выяснен вопрос **уважительности причин образования задолженности**. Так, к уважительным причинам могут быть отнесены такие обстоятельства, как: длительные задержки зарплаты, потеря работы и невозможность трудоустройства, болезнь нанимателя или членов его семьи, наличие в семье инвалидов, несовершеннолетних детей и т.д. При этом нередко суды, отказывая в выселении, предоставляют должнику срок для расчетов с управляющей организацией. Правда, предоставление отсрочки для оплаты признается допустимым не всеми судами (апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 3 октября 2012 г. по делу № 33-8532). Выселение происходит при предоставлении другого жилого помещения по нормам общежития, то есть из расчета не менее шести кв.м. жилой площади на человека.

Вместе с тем, если проживающие в квартире лица проявили сознательность и в течение шести следующих друг за другом месяцев погашали задолженность хотя бы частично, суд может отказать в выселении

Иногда злостные неплательщики успевают **уйти от ответственности**. Известен случай, когда жильцы, проживающие в квартире по договору социального найма, не оплачивали коммунальные услуги в течение более чем семи лет. Однако выселить должников на этом основании не удалось, поскольку они оперативно приватизировали эту квартиру (определение Санкт-Петербургского городского суда от 30 января 2013 г. № 33-825).

Сейчас судебная практика по этому вопросу уже сложилась, и случаи выселения по этому основанию нередки, однако ранее это правило признавалось как неконституционное в условиях роста цен, задержек зарплаты и высокого уровня безработицы ([доклад Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации за 2005 год](#)).



Подготовлено Консультационным пунктом Филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Красноярском крае» в г. Заозерный с использованием материалов Информационно-правового портала «ГАРАНТ.РУ» <http://www.garant.ru/article/490131/>