

Методы работы с должниками за жилищно-коммунальные услуги

Своевременная и полная оплата за жилое помещение и коммунальные услуги – **обязанность собственников помещений** (ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Собственники квартир и нежилых помещений не всегда ответственно относятся к обязанности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

Причины неоплаты счётов могут быть разными. Часть собственников накапливает кратковременную задолженность по причине того, что временно отсутствовали в помещении (например, были в командировке, проходили лечение в медицинском учреждении и т.д.). Другие жители не платят по счетам систематически, накапливают огромные суммы задолженности.

В зависимости от того, к какой группе относится должник, управляющая организация может выбрать механизм взыскания задолженности:

- информационно-разъяснительную;
- претензионно-исковую работу;
- ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг.

1. Информационно-разъяснительная работа.

1.1. Начисление пени.

Наиболее распространённый способ мотивировать собственника к оплате квитанций за жилое помещение и коммунальные услуги – начисление пени.

За несвоевременную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги управляющая компания вынуждена начислять собственнику помещения пени.

Плату за жилое помещение и коммунальные услуги нужно вносить не позднее даты, установленной в договоре управления или определённой решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Если договор управления или общее собрание собственников помещений не определили дату внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, то последним днём срока внесения платы считается десятое число месяца (ч. 1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации). Оплата будет считаться просроченной с одиннадцатого числа месяца.

При отсутствии платы за жилое помещение и коммунальные услуги через тридцать дней после наступления установленного срока оплаты собственнику начисляется пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки (ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Начиная с девятого первого дня после наступления установленного срока оплаты собственнику начисляется пени уже в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки (ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

1.2. Соглашение о погашении задолженности.

Между управляющей компанией и должником возможно заключить соглашение о погашении задолженности.

Так потребитель сможет избежать ограничения и приостановки коммунальных услуг и погасить долг в удобном для него порядке.

В соглашении о погашении задолженности указываются: срок действия, порядок оплаты долга (единовременно или в рассрочку), сроки (график) погашения задолженности, последствия при нарушении обязательств, реквизиты сторон.

2. Ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг.

Управляющая компания вправе ограничить (временно уменьшить объем подачи коммунального ресурса) или приостановить (временно прекратить подачу коммунального ресурса) предоставление коммунальной услуги в случае неполной оплаты собственником коммунальной услуги.

Неполная оплата коммунальной услуги – наличие у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса.

Ограничение (приостановления) предоставления коммунальной услуги осуществляется в следующем порядке.

2.1. Предупреждение (уведомление) потребителя.

Управляющая компания направляет собственнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней предоставление ему коммунальной услуги может быть приостановлено.

Уведомление доводится до сведения потребителя путем вручения под расписку или путем направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

2.2. Приостановление предоставления коммунальной услуги.

При непогашении потребителем задолженности в установленные сроки (то есть по истечении 20-дневного срока) управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальной услуги.

2.3. Возобновление предоставления коммунальной услуги.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение двух календарных дней со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности.

При этом **собственник также обязан оплатить расходы управляющей компании по приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги.**

3. Претензионно-исковая работа.

3.1. Направление претензии

При наличии у собственника задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги управляющая компания в адрес потребителя может направить претензию с требованием оплатить задолженность.

Претензия является способом досудебного урегулирования спора, но не является обязательным этапом при взыскании задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги в судебном порядке.

3.2. Подача в суд искового заявления (заявления о вынесении судебного приказа).

Для взыскания задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги управляющая компания может обратиться в суд.

Требование о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг входит в перечень требований, по которым выдается судебный приказ (ст. 122 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

После рассмотрения заявления управляющей компании о вынесении судебного приказа в течение пяти дней суд выносит судебный приказ о взыскании задолженности, который является исполнительным документом (ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве").

Судебный приказ управляющая компания передает судебного приставу-исполнителю для принудительного взыскания задолженности.

Судебный пристав-исполнитель, в частности, предпринимает следующие действия для взыскания задолженности: наложение арестов на банковские счета должника, наложение запретов на осуществление должником регистрационных действий с недвижимым имуществом и транспортными средствами, ограничение выезда должника за границу и т.д.

При взыскании задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги в принудительном порядке **с собственника также взыскиваются судебные расходы (государственная пошлина, расходы на юридические услуги) и исполнительский сбор в размере 7% от суммы задолженности**, но не менее одной тысячи рублей (ч. 3 ст. 112 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве").