

## **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").