

Общероссийское отраслевое объединение
работодателей сферы жизнеобеспечения
(ОООР ЖКК)

Возмещение задолженностей по обязательным платежам за ЖКУ

© Филимонов С.Л.
2021 г.

Законодательные меры воздействия на неплательщиков ЖКУ

- Пени (ст. 155 ЖК РФ).
- Привлечение к солидарной ответственности членов семьи нанимателя, а также членов семьи собственника жилого помещения.
- Ограничение в предоставлении коммунальных услуг (354-ПП РФ).
- Арест имущества должника (мера обеспечения исполнения решения суда).
- Выселение нанимателя по договору социального найма (ст. 90 ЖК РФ).
- *Продажа жилого помещения с торгов (293 ГК РФ).*

Пени

- вид финансового наказания за невыполнение в срок тех или иных обязательств, начисляемая в процентах от оговоренной договором или требуемой законом суммы

Размер пени

- Одна трехсотая ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена.
- Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

**Солидарная ответственность
членов семьи нанимателя по
договору социального найма**

Ч.2 ст. 69 ЖК РФ

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. **Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.**

Ч.4 ст. 69 ЖК РФ

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. **Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.**

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

П. 30. Частью 4 статьи 69 ЖК РФ установлена самостоятельная ответственность **бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающего проживать в этом жилом помещении, по его обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма. Поэтому он вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключения с ним отдельного соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения.**

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

П. 30. Предложение о заключении такого соглашения может также исходить и от нанимателя. Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением соглашения между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном порядке.

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

П. 30. Суд, рассматривая названные споры, вправе применительно к положениям частей 4, 5 статьи 155, статьи 156 ЖК РФ и статьи 249 ГК РФ определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения, **с возложением на наймодателя (управляющую организацию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.**

**Солидарная ответственность
членов семьи собственника
помещения**

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

П. 30. Разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, судам надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, **исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.**

Ч. 3 ст. 31 ЖК РФ

- Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, **если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.**

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

П. 12. В силу части 2 статьи 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют равное с собственником право пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Таким соглашением, в частности, в пользование членам семьи собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т.д.

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

П. 12. В связи с тем, что Жилищный кодекс Российской Федерации не устанавливает специальных требований к порядку заключения такого соглашения, а также к его форме и условиям, то исходя из норм части 1 статьи 7 ЖК РФ к таким соглашениям применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации о гражданско-правовых сделках (статьи 153 - 181 ГК РФ).

**Ограничение в предоставлении
коммунальных услуг**

Виды ограничений в предоставлении КУ

Ограничение предоставления КУ если сумма долга превышает два месячных размера оплаты за ЖКУ:
ГВС.

ЭЭ с использованием интеллектуальных ПУ.

Газ.

ВО.

Порядок ограничения предусмотрен 354-ПП РФ.

Для доступа в помещение должника необходимо использовать Определение ВС РФ от 7 мая 2019 г.
N 4-КГ19-6

**Выселение нанимателя и проживающих
совместно с ним членов его семьи**

Статья 90 ЖК РФ. Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

П. 38. При рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин (пункт 1 части 4 статьи 83, статья 90 ЖК РФ) суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

П. 38 Разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что, по смыслу пункта 1 части 4 статьи 83 и статьи 90 ЖК РФ, обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей **непрерывно** более чем **шесть месяцев** подряд.

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

п. 38 К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Статья 293 ГК РФ. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Рекомендации по организации работы с неплатежами

Основные направления работы с неплатежами

```
graph TD; A[Основные направления работы с неплатежами] --> B[Досудебная работа]; A --> C[Обращение в суд]; B --> D[Предупреждение задолженностей]; C --> E[Взыскание задолженностей];
```

Досудебная работа

Предупреждение
задолженностей

Обращение в суд

Взыскание
задолженностей

Досудебная работа

Направления досудебной работы

Учет
неплательщиков

Собеседования

Определение
причин
неплатежей

Информирование

Льготы

Субсидии

Последствия

- В организации необходимо назначить ответственное лицо, которое будет заниматься организацией работы с неплатежами.
- Прежде всего необходимо установить причины неплатежей.
- Организовать работу по снижению причин неплатежей.
- Организовать индивидуальную работу с систематическими неплательщиками.
- Исключить «месячник работы с неплательщиками».
- К каждому неплательщику необходимо применять свой подход.

- Довести до неплательщика возможность получить субсидии, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (основной механизм при работе с неплательщиками).
- Организовать сверку расчетов.

- Требования по оплате должны носить систематический характер. Спонтанная деятельность организации по возмещению задолженностей с населения приведет только к озлобленности неплательщиков.
- Работа с неплательщиками должна вестись индивидуально с каждым.
- Тактика борьбы должна строиться на начальной стадии зарождения неплатежей, а не в стадии невозможности их взыскания. С неплатежами следует бороться начиная с 11 числа текущего месяца за прошедший.

- Нельзя допускать легализации неплатежей.
- Дисциплина платежей находится в прямой зависимости от угрозы неминуемого наказания (пени, арест имущества, ограничение в предоставлении коммунальных услуг, выселение), т.е. должна осуществляться работа по постоянной информированности неплательщиков о результатах борьбы с неплатежами.
- При работе с неплательщиком следует с пониманием относиться к обстоятельствам по которым он перестал осуществлять оплату обязательных платежей.
- Следует организовать взаимодействие центрами занятости населения.

Взыскание задолженностей

- Не следует привлекать к суду неплательщика пока не выяснена причина неплатежей.
- Необходимо соблюдать досудебную процедуру обращения в суд.
- Перед привлечением к суду необходимо предложить неплательщику разовую работу (покраска, мелкий ремонт, представительство в суде по возмещению неплатежей и др.).

- При подаче иска в суд необходимо заявить ходатайство о наложении ареста на имущество должника.
- Перед обращением в суд необходимо собрать сведения о должнике (наличие имущества: дача, машина, земельный участок и др.).
- Привлекать в суд не только собственника, но и дееспособных членов его семьи.

- При возможности с неплательщиком необходимо заключить соглашение по погашению задолженностей (график погашения задолженностей).
- Требование о выселении не должно приводить к улучшению жилищных условий проживания. Например: наниматель по договору социального найма проживает в жилом помещении барачного типа, удобства на улице и не платит за ЖКУ. При выселении ему предоставляется другое жилое помещение по нормам общежития.

- Проверить должника на сайте ФССП России fssp.gov.ru в сервисе «Банк данных исполнительных производств» для физических лиц наличие исполнительного производства. Для этого надо иметь следующую информацию: регион, Ф.И.О. должника и дата рождения.
- Отслеживать судебную практику по уголовным делам - Статья 312. Незаконные действия в отношении имущества, подвергнутого описи или аресту либо подлежащего конфискации. Статья 315. Неисполнение приговора суда, решения суда или иного судебного акта. Статья 177. Злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности.