

Методические рекомендации по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг



СРО НП УО МО

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



**МИНСТРОЙ
РОССИИ**



**Только выполнение своего долга
позволяет человеку стать чем-то.**

Антуан де Сент-Экзюпери

Оглавление

Введение	2
Нормативная база	2
Обязанности собственника либо нанимателя помещения ...	3
Какие методы борьбы с должниками существуют?	6
<i>1. Начисление пеней за невыполнение потребителем обязательств по договору об оказании коммунальных услуг</i>	<i>6</i>
<i>2. Ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги</i>	<i>8</i>
<i>3. Взыскание задолженности в судебном порядке</i>	<i>10</i>
<i>4. Обращение наймодателя в суд с исковым заявлением о выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма</i>	<i>10</i>



Введение.

Защита прав потребителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства в условиях реформирования жилищного сектора экономики является одной из важнейших социально значимых функций государства.

Приоритетным направлением продолжает оставаться активная организационно-методическая работа, направленная на формирование у объединений граждан и старших по домам ответственного и профессионального подхода к вопросам обеспечения прав потребителей в жилищной сфере на основе сочетания административных и гражданско-правовых механизмов их защиты.



Нормативная база.

- Статья 90, часть 1 статьи 153, часть 14 статьи 155, часть 1 статьи 157 Жилищного Кодекса РФ.
- Пункт 1 статьи 330, пункт 2 статьи 332, статья 395 Гражданского Кодекса РФ.
- Подпункт «д» пункта 32, пункт 114, подпункт «б» пункта 119, пункт 159 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N354.

- Главы 8 и 11 Федерального закона «об исполнительном производстве» от 02.10.2007 N229-ФЗ.
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.12.2004 N12 «О повышении эффективности контрольно-надзорных мероприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства».
- Письмо Роспотребнадзора от 28.12.2004 N0100/3671-04-27 «О методических рекомендациях по вопросам защиты прав потребителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства».
- Письмо Роспотребнадзора от 06.06.2005 N0100/4265-05-32 «О правовых основаниях возмещения вреда, причиненного потребителям вследствие недостатков товара, работы или услуги».
- Постановление Президиума ВАС РФ от 24.07.2012 N3993/12 по делу N А41-17924/11.

Обязанности собственника либо нанимателя помещения

Что мы должны оплачивать?

Плата за жилищно-коммунальные услуги включает в себя:

1. Плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
2. Плату за коммунальные услуги.
3. Плату за наем (только для нанимателей).
4. Взнос на капитальный ремонт общего имущества (только для собственников).

С 1 января 2017 года в плату за содержание жилого помещения также войдет плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.



Что такое общее имущество?

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
2. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

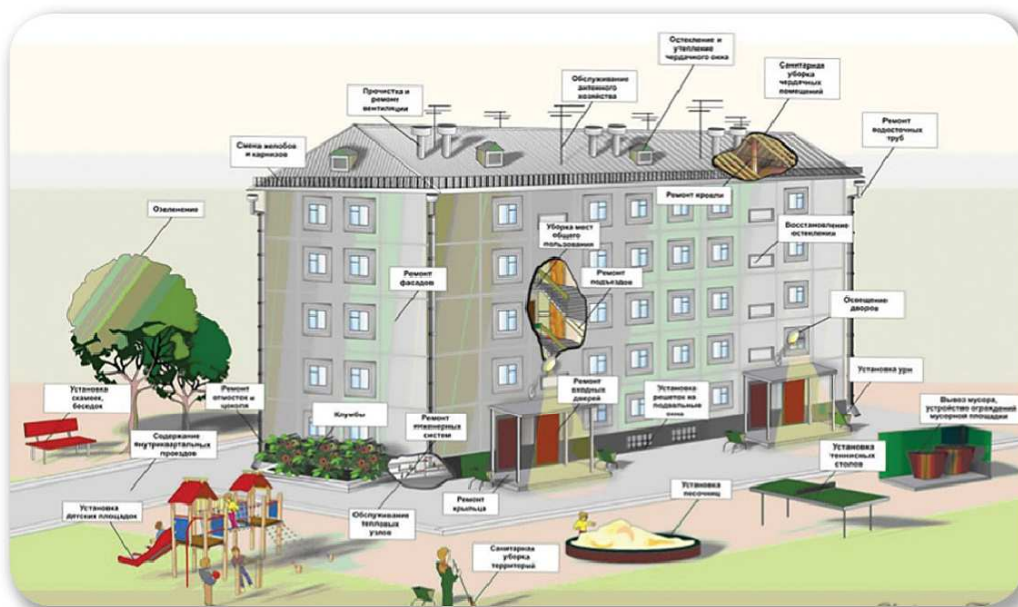


Рис. Общее имущество МКД.

Что такое коммунальные услуги?

1. Холодная вода.
2. Горячая вода.
3. Электрическая энергия.
4. Газ либо бытовой газ в баллонах.
5. Тепловая энергия.
6. Твердое топливо при наличии печного отопления.
7. Сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

С 1 января 2017 года появится еще одна коммунальная услуга – вывоз твердых коммунальных отходов.

**ч. 1 ст. 153
ЖК РФ**

За жилищно-коммунальные услуги необходимо своевременно и полностью вносить плату.

Плата вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом или решением общего собрания членов ТСЖ или жилищного кооператива.



Какие методы борьбы с должниками существуют?

1. Начисление пеней за невыполнение потребителем обязательств по договору об оказании коммунальных услуг

За неоплату или несвоевременную оплату коммунальных услуг предусмотрено начисление пеней в следующем размере (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ; п. 159 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N354):

- 1) за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в 90-дневный срок оплата не произведена, — 1/300 ставки рефинансирования

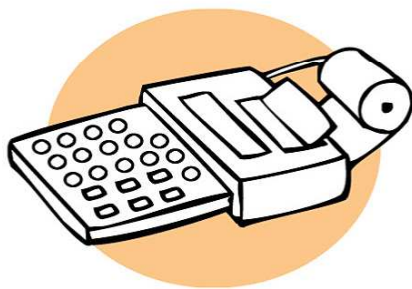
Банка России на день фактической оплаты от не выплаченной в срок суммы;

- 2) за каждый день просрочки начиная с 91-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты — 1/130 ставки рефинансирования Банка России на день фактической оплаты от не выплаченной в срок суммы.

Таким образом, формула для расчета пеней следующая:

Пени (с 31-го дня со дня наступления срока оплаты по день фактической оплаты или по 90-й день в случае неоплаты до 90-го дня) = Сумма просроченной задолженности x Количество дней (с 31-го дня со дня наступления срока оплаты по день фактической оплаты или по 90-й день) x 1/300 x Ставка рефинансирования на день фактической оплаты.

Пени (с 91-го дня со дня наступления срока оплаты по день фактической оплаты) = Сумма просроченной задолженности x Количество дней (с 91-го дня со дня наступления срока оплаты по день фактической оплаты) x 1/130 x Ставка рефинансирования на день фактической оплаты.



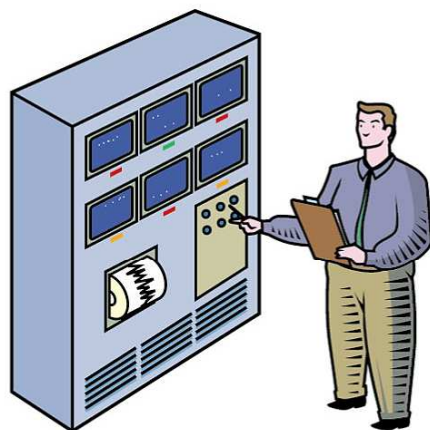
Справка.

С 01.01.2016 ставка рефинансирования составляет 11%

(Указание Банка России от 11.12.2015 N 3894-У; Информация Банка России от 11.12.2015; Информация Банка России от 31.07.2015)

Увеличение указанных размеров пеней не допускается

(ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).



2. Ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги

Правила приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг устанавливаются Правительством РФ и предусматривают право исполнителя, предоставляющего потребителю коммунальные услуги, ограничивать или приостанавливать в установленном порядке подачу потребителю коммунальных ресурсов (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ; пп. «д» п. 32 Правил).

При ограничении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи определенного коммунального ресурса и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги временно прекращается подача определенного коммунального ресурса. Одновременно исполнитель обязан опломбировать соответствующее оборудование, которым пользуется потребитель-должник.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг (п. 114 Правил).

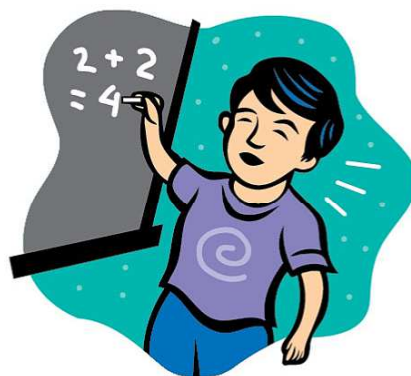
Порядок ограничения и приостановления предоставления коммунальной услуги следующий (если иное не предусмотрено договором о предоставлении коммунальных услуг):

1) исполнитель в письменной форме направляет потребителю

(путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом с описью вложения) предупреждение о том, что в случае непогашения задолженности в течение 20 дней со дня передачи предупреждения предоставление коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения (пп. «а» п. 119 Правил);

2) если потребитель не погасил задолженность в течение установленного в предупреждении срока, исполнитель при наличии технической возможности ограничивает предоставление указанной в предупреждении коммунальной услуги с предварительным (за трое суток) письменным извещением потребителя путем вручения ему извещения под расписку (пп. «б» п. 119 Правил);

3) если потребитель не погасил задолженность по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги или если отсутствует возможность ввести ограничение предоставления коммунальной услуги, исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения — с предварительным (за трое суток) письменным извещением потребителя путем вручения ему извещения под расписку (пп. «в» п. 119 Правил).





3. Взыскание задолженности в судебном порядке

Исполнитель вправе обратиться в суд с требованием о взыскании с потребителя задолженности по оплате коммунальных услуг. В случае удовлетворения иска на основании решения суда возбуждается исполнительное производство.

В рамках исполнительного производства при отсутствии у потребителя денежных средств взыскание может быть обращено на его имущество, а также на заработную плату или иные доходы (гл. 8, 11 Закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ).

Если сумма задолженности превышает 10 000 руб., судебный пристав-исполнитель может вынести постановление о временном ограничении на выезд должника из РФ (п. 15 ч. 1 ст. 64, ч. 1 ст. 67 Закона N 229-ФЗ).

4. Обращение наймодателя в суд с исковым заявлением о выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения, занимаемого 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 (ст. 90 ЖК РФ).

В случае удовлетворения иска в решении суда о выселении нанимателя и членов его семьи указывается конкретное другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи. Предоставляемое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания, быть по размеру не менее 6 кв. м жилой площади на одного человека, располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования (п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).





**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ДУМА ФС РФ**



**МИНСТРОЙ
РОССИИ**



**МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТНАЯ ДУМА**



ГУ ГЖИ МО
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»



СРО НП УО МО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



КИТ
Качество. Инновации. Технологии.

Master Print

Партнеры проекта

Государственная дума ФС РФ

Министерство строительства РФ

Московская областная Дума

Главное управление «Государственная жилищная инспекция Московской области»

Некоммерческое партнерство

«Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства
«ЖКХ Контроль»

Саморегулируемая организация

«Некоммерческое партнерство управляющих организаций Московской области»
(СРО НП УО МО)

Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью

«Качество. Инновации. Технологии»
(СРО УН «КИТ»)

Типография «Мастер Принт»





СРО НП УО МО

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Master Print

Отпечатано по заказу СРО НП УО МО

тираж 1000 экз.

Типография «Мастер Принт», 2016