

Какие законные меры могут применяться к собственнику за жилищно-коммунальные долги?

Представители управляющих организаций, ТСЖ, РСО и коллекторских агентств используют довольно много способов для возврата долгов с собственников жилья. И не все они законны. Есть откровенно неправомочные действия, встречаются и спорные моменты.

Для начала напомним, что существуют Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Они установлены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Правила разрешают ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) должника. Уведомление вам могут прислать заказным письмом или принести под расписку, если вы не платите за ЖКУ более двух месяцев. Достаточно, кстати, не платить только за одну коммунальную услугу, чтобы оказаться должником. И тогда вам грозит ряд санкций.

«Черные списки»

Некоторые УК, ТСЖ и РСО практикует размещение списка должников на досках объявлений около подъезда. Подобные списки стали выкладываться и на сайтах. На некоторых должников такие меры действуют, однако подобную практику можно оспорить, доказав, что это является вмешательством в личную жизнь должника или публикацией личных данных, что по закону требует согласия.

Визит представителей жилищных или коммунальных компаний

К должникам могут регулярно навещать представители УК, ТСЖ или РСО, за услуги которых они не заплатили. Варианты встреч могут быть разными – в зависимости от стиля работы руководства и коллектива организации. Возможно, предложение различных вариантов погашения долга и даже приглашение на временную подработку – например, дворником или уборщиком – для частичного расчета. Должнику могут предложить соглашение о замене одного обязательства другим. В этом случае задолженность переводится в разряд займа, т.е. на неплательщика возлагается обязанность выплатить организации еще и проценты по долгу.

Другие виды соглашений:

- о переводе долга на другое лица;
- о погашении задолженности в определенный срок. По данному соглашению устанавливается строгий период, за который задолженность должна быть погашена.

Должник может заключить с управляющей организацией, РСО или ТСЖ соглашение с графиком оплаты. В этом случае оказание услуг должно возобновиться в течение двух календарных дней со дня погашения задолженности. Но лучше заключать это соглашение до обращения в суд. После судебного заседания должнику нужно будет исполнять решение суда. И рассчитываться через судебных приставов

Также представители компаний могут рассказать должникам о субсидиях, которыми можно воспользоваться, если доход не превышает прожиточный минимум. Возможны лекции о том, как выгодно и полезно оплачивать счета за ЖКУ в срок. Бывают и случаи менее цивилизованных отношений. Особенно если работа по взиманию долгов передана коллекторам. Отметим, задолженность может быть передана в коллекторское агентство до суда и практически с первого дня возникновения. При этом по закону работу коллекторов должна быть исключительно информационной. Зачастую можно оспорить правомочность действия таких агентств – даже если в их работе не было криминального уклона. При заключении договора организациями-поставщиками ЖКУ с потребителями отдельным пунктом должно быть выделено, что она вправе передавать данные о задолжавшем потребителе третьим лицам. Если должником такого согласия не дано, то Роскомнадзор выдает ресурсоснабжающей организации предписание о необходимости прекратить неправомерную обработку персональных данных третьим лицом в трехдневный срок

Ограничение и приостановление услуг.

Приостановление или ограничение подачи коммунальных услуг осуществляется в следующем порядке:

1. Должнику направляется по почте заказным письмом или отдается под роспись письменное уведомление. В нем сообщается, что в случае непогашения задолженности в течение одного месяца с момента направления данного письма предоставление ему

коммунальных услуг будет приостановлено или ограничено. Перечень таких услуг прилагается к уведомлению, которое передается должнику путем вручения под расписку или направления заказным письмом по почте;

2. В случае непогашения долга в указанный срок организация, который должен собственник, имеет право ограничить предоставление коммунальных услуг. Причем, предварительно, за трое суток, должно поступить дополнительное письменное извещение.

3. Через месяц после ограничения РСО, Управляющая организация или ТСЖ имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг. Таких, как электричество, горячую воду. В некоторых случаях – газ. Отключать холодную воду – незаконно. Отопление тоже не входит в список разрешенных, хотя зачастую это связано с тем, что нет технической возможности отключить тепло в конкретной квартире должника. При горизонтальной разводке и отдельных стояках это реально.

Многие РСО ставят заглушки, ограничивая работу канализации в квартирах должников. Способ оказался самым действенным. Некоторые юристы считают его не совсем законным, хотя в действующем Постановлении Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг...» был убран прямой запрет на отключение канализации за неуплату, который существовал ранее. Вместе с тем в пункте 122 Правил прямо указано, что приостановление какого-либо вида коммунальных услуг не должно наносить вред общему имуществу многоквартирного дома; нарушать права других собственников, в том числе в отношении пригодности жилого помещения для постоянного проживания.

Также можно обращаться в суд, если отключение подачи коммунальных услуг будет произведено с нарушением вышеуказанного порядка – такое отключение считается незаконным. Причем, должник сможет подать в суд и потребовать не только возобновить предоставление коммунальных услуг, но и взыскать расходы на представителя, моральный ущерб, компенсацию вреда здоровью и прочие.

Пеня.

Среди досудебных санкций – начисление пени. Она начисляется, если плата внесена с опозданием или не внесена вовсе. За первый месяц просрочки граждане смогут избежать наказания, за последующие два месяца неуплаты кредиторы начислят пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ, а с 91-го дня – в размере 1/130 ставки.

Суд.

Если никакие меры не привели к оплате долга, то возможно его взыскание через судебное разбирательство. Причем, организация, подающая исковое заявление, должна предоставить сведения о попытках урегулирования конфликта в досудебном порядке. Должнику приходит уведомление о подаче искового заявления. И у него еще есть время до судебного заседания, обычно порядка трех недель, на погашение долга, хотя бы частичное. В противном случае уже суд обяжет выплатить долги. И расплачиваться придется через судебных приставов.

Арест имущества.

Если плательщик после этого не начинает гасить долги, приставы могут арестовать имущество: телевизор, стиральную машину – все, что может реализовываться на торгах.

Выселение из квартиры.

Эта мера применяется крайне редко. И обычно касается муниципального жилья. Ведь оно является собственностью государства, такое жилье можно законно забрать за долги. Правда, жильцов при этом должны выселить не на улицу, а предоставить им другое жилье, подешевле и похуже. Выселить должников из приватизированной квартиры очень сложно, но лучше не доводить до крайности

Добавим, чтобы избежать санкций, необходимо просто регулярно оплачивать счета за коммунальные услуги.