

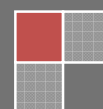
ЮРИДИЧЕСКИЕ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ В ОБЛАСТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЖИЛИЩНОГО СЕКТОРА

*Отчет о выполнении работ
по проблемам повышения уровня
сбора платежей граждан
за коммунальные услуги*

подготовлено для
International Finance Corporation
в соответствии с контрактом
№ 7154437

ООО «Институт экономики города»

Москва 2010



СОДЕРЖАНИЕ

СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	3
ВВЕДЕНИЕ	4
РАЗРАБОТКА КОМПЛЕКСА МЕР, НАПРАВЛЕННЫХ НА УЛУЧШЕНИЕ ПЛАТЕЖНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ ПРИ ОПЛАТЕ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ (КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ) ...	5
1. Анализ норм Жилищного кодекса Российской Федерации об обязанности оплаты жилого помещения и коммунальных услуг	5
2. Полномочия по сбору платежей за коммунальные услуги и работе с неплательщиками	6
3. Причины неплатежей населения за жилое помещение и коммунальные услуги	8
4. Опыт ряда зарубежных стран в применении мер, направленных на улучшение платежной дисциплины	10
5. Рекомендуемые меры по улучшению платежной дисциплины для применения в рамках действующего законодательства	16
6. Меры по улучшению платежной дисциплины граждан при оплате коммунальных услуг, требующие изменения законодательства Российской Федерации	30
7. Комплекс мер, направленных на улучшение платежной дисциплины при оплате энергоресурсов (коммунальных услуг)	32
ЛИТЕРАТУРА	41
ПРИЛОЖЕНИЕ	42

СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение 1. Проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием регулирования жилищных отношений по управлению многоквартирными домами и предоставлению коммунальных услуг» с пояснительной запиской.

ВВЕДЕНИЕ

Данный отчет подготовлен в соответствии с техническим заданием в рамках договора об оказании юридических консультационных услуг № 7154437 от 24 марта 2010 года (Договор) между International Finance Corporation (IFC) и ООО «Институт экономики города». В рамках указанного договора ООО «Институт экономики города» предоставляет юридические консультационные услуги в области повышения энергетической эффективности жилищного сектора России.

Настоящий отчет посвящен разработке комплекса мер, направленных на улучшение платежной дисциплины при оплате энергоресурсов (коммунальных услуг), предусмотренного п. 14 плана мероприятий, утвержденного Распоряжением Правительства РФ от 1 декабря 2009 г. № 1830-р.

Отчет содержит:

- анализ норм Жилищного кодекса Российской Федерации об обязанности оплаты жилого помещения и коммунальных услуг;
- анализ текущих полномочий по сбору платежей за коммунальные услуги и работе с неплательщиками;
- анализ причин неплатежей населения за жилое помещение и коммунальные услуги;
- опыт ряда зарубежных стран в применении мер, направленных на улучшение платежной дисциплины;
- рекомендуемые меры по улучшению платежной дисциплины для применения в рамках действующего законодательства;
- меры по улучшению платежной дисциплины граждан при оплате коммунальных услуг, требующие изменения законодательства Российской Федерации;
- комплекс мер, направленных на улучшение платежной дисциплины при оплате энергоресурсов (коммунальных услуг),
- предложения по внесению изменений в Федеральные законы в связи с совершенствованием регулирования жилищных отношений по управлению многоквартирными домами и предоставлению коммунальных услуг.

Предложения Института экономики города по внесению изменений в Федеральные законы в связи с совершенствованием регулирования жилищных отношений по управлению многоквартирными домами и предоставлению коммунальных услуг обсуждены с представителями IFC, Министерства регионального развития Российской Федерации и другими заинтересованными сторонами, доработаны в соответствии с их замечаниями и предложениями и представлены в Министерство регионального развития Российской Федерации (Минрегион России).

РАЗРАБОТКА КОМПЛЕКСА МЕР, НАПРАВЛЕННЫХ НА УЛУЧШЕНИЕ ПЛАТЕЖНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ ПРИ ОПЛАТЕ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ (КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ)

1. АНАЛИЗ НОРМ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОБЯЗАННОСТИ ОПЛАТЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) определил три возможных способа управления многоквартирным домом¹:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – непосредственное управление);
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее – товарищество, ТСЖ);
- 3) управление управляющей организацией или индивидуальным предпринимателем (далее – управляющая организация).

1.1. Непосредственное управление.

При непосредственном управлении услуги по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – общее имущество) предоставляются лицами (организациями), с которыми собственники помещений в таком доме заключают соответствующие договоры. Коммунальные услуги предоставляются ресурсоснабжающими организациями на основании договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, заключенных с собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – собственники помещений)².

1.2. Управление товариществом собственников жилья.

При управлении товариществом собственников жилья услуги по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества товарищество может выполнять самостоятельно силами своих штатных сотрудников, а также заключать договоры на соответствующие виды деятельности с третьими лицами. Коммунальные услуги предоставляются собственникам помещений товариществом, которое приобретает коммунальные ресурсы на основе заключенных с ресурсоснабжающими организациями договоров³. В случае если ТСЖ заключает с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом⁴, то заключение договоров товарищества с ресурсоснабжающими организациями не требуется. В этом случае коммунальные ресурсы поставляются ресурсоснабжающими организациями управляющей организации, которая, в свою очередь, отвечает за предоставление коммунальных услуг.

1.3. Управление управляющей организацией.

Управляющая организация по договору управления многоквартирным домом (далее – договор управления) оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, а также предоставляет собственникам помещений в таком доме коммунальные услуги⁵.

¹ Часть 2 статьи 161 ЖК РФ.

² Части 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ.

³ Часть 1 статьи 137 ЖК РФ.

⁴ Пункт 1 части 1 статьи 137 и статья 162 ЖК РФ.

⁵ Часть 2 статьи 162 ЖК РФ.

Таким образом, Жилищный кодекс определил заказчиков и исполнителей услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальных услуг для каждого из способов управления многоквартирным домом⁶.

В соответствии с определёнными Жилищным кодексом отношениями «заказчик-исполнитель» у собственников помещений возникают обязанности вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом:

- 1) лицам (физическим и юридическим), осуществляющим соответствующие виды деятельности на основании договоров, заключённых с собственниками помещений, выбравшими непосредственное управление своим домом⁷;
- 2) товариществу, созданному для управления многоквартирным домом, в порядке, установленном органами управления ТСЖ⁸;
- 3) управляющей организации, с которой заключен договор управления⁹.

Если иное не установлено договором управления или порядком, установленным органами управления ТСЖ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится гражданами ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем¹⁰.

Жилищное законодательство предусматривает помощь семьям с низкими доходами, которые не в состоянии оплачивать жильё и коммунальные услуги по действующим ценам и тарифам в полном объеме. Таким гражданам предоставляются субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг¹¹. Программа субсидий начала действовать с 1994 года и сейчас охватывает все регионы России.

Как видно из выше сказанного, жилищное законодательство самым подробным образом регламентировало обязанность граждан по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, порядок и сроки внесения платы, а также поддержку малообеспеченных семей. Такая детализация устраняет неопределенность, которая могла бы на практике привести к появлению споров и разногласий. Исходя из этого, каких-либо изменений и дополнений в ЖК РФ в части оплаты жилого помещения и коммунальных услуг не требуется.

2. Полномочия по сбору платежей за коммунальные услуги и работе с неплательщиками

Как указано выше, внесение платежей гражданами-потребителями за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациями возможно только при непосредственном управлении домом собственниками помещений. Во всех иных случаях платежи за коммунальные услуги вносятся лицам, ответственным за обслуживание внутридомовых инженерных систем, то есть управляющим организациям или товариществам собственников жилья¹².

⁶ Об исполнителях коммунальных услуг см. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.06г. № 307.

⁷ Часть 8 статьи 155 ЖК РФ.

⁸ Части 5 и 6 статьи 155 ЖК РФ.

⁹ Часть 7 статьи 155 ЖК РФ.

¹⁰ Части 1, 2, 5 статьи 155 ЖК РФ.

¹¹ Статья 159 ЖК РФ.

¹² Письмо Министерства регионального развития РФ от 20 марта 2007 г. N 4967-СК/07 "О применении пункта 7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307"

Прохождение денежных потоков, связанных с оплатой потребления ресурсов, через управляющие организации (товарищества), обусловлено действующим законодательством и имеет под собой веские основания.

Дом является единым объектом управления. Коммунальные организации поставляют ресурсы до границ дома, а организация, осуществляющая оказание услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества, отвечает за строительные конструкции дома и внутридомовые инженерные системы, планирует их ремонт и модернизацию. Таким образом, транспортировка ресурсов до потребителя зависит от состояния внутридомовых сетей. Обеспечение комфорта в доме – это комплексная услуга, включающая не только наличие ресурса (тепла, воды и т.д.) должного качества, но и возможность им воспользоваться.

Если собственники помещений помимо договоров о приобретении коммунальных ресурсов заключат с ресурсоснабжающими организациями договоры о содержании внутридомовых инженерных систем, то каждая из ресурсоснабжающих организаций будет отвечать за предоставление коммунальных услуг гражданам. Дом разбивается на отдельные элементы, за каждый из которых отвечают разные организации. Очевидно, что это приведет к неэффективному управлению многоквартирным домом, и, как следствие, к нерациональному использованию средств собственников помещений в доме.

Кроме электрической энергии, поквартирный учет других коммунальных ресурсов в многоквартирных домах в целом не налажен. В большинстве квартир отсутствуют приборы учета потребления воды и приборы учета и регулирования тепла. Прямая оплата коммунальных ресурсов при отсутствии приборов учета создает условия бесконтрольного завышения объемов поставляемых ресурсов - тепла, воды. Потребители будут вынуждены оплачивать счета, выставленные ресурсоснабжающей организацией (в данном случае теплоснабжающей организацией и водоканалом), независимо от качественных и количественных характеристик поставляемых коммунальных ресурсов.

Таким образом, построение договорных отношений, при котором перед гражданами за качество коммунальных услуг и комфортные условия проживания отвечает управляющая организация, которая, в свою очередь, заключает с организациями коммунального комплекса договоры на поставку ресурсов, где определяются режимы снабжения и параметры ресурсов, защищает интересы граждан как потребителей перед коммунальщиками - естественными локальными монополиями. Соответственно, выполнение функции сбора платежей товариществами и управляющими организациями предоставляет им финансовый инструмент влияния на качество подаваемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов.

Практика управления многоквартирными домами в России и в других странах показывает, что товарищество и управляющая организация могут обеспечить грамотное управление многоквартирным домом, которое позволяет собственникам помещений в доме:

- установить общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов, организовать приборный учет их фактического потребления и регулярный контроль их качества,
- осуществлять платежи за коммунальные услуги на расчетный счет товарищества (управляющей организации) и оплачивать счета ресурсоснабжающих организаций в соответствии с фактически поданным (потребленным) количеством и качеством ресурсов,
- оформлять акты о непредоставлении, снижении качества ресурсов и добиваться снижения платы за коммунальные ресурсы при их непредоставлении и (или) снижении качества,
- установить максимально удобную для жителей дома систему оплаты счетов,

- вести работу по учету своевременности и полноты поступления платежей за коммунальные услуги и работать с должниками для сокращения долгов (в том числе использовать меры общественного воздействия),
- привести в порядок внутридомовые сети и оборудование для сокращения потерь коммунальных ресурсов,
- подготовить, обсудить и утвердить на общем собрании план ресурсосберегающей модернизации многоквартирного дома и порядок его финансирования,
- обеспечить сбор средств собственников помещений и получение кредита или субсидии для реализации плана ресурсосберегающей модернизации многоквартирного дома,
- организовать выполнение плана ресурсосберегающей модернизации многоквартирного дома, осуществить контроль достижения планируемых показателей снижения потребления коммунальных ресурсов,
- информировать собственников помещений обо всех проблемах и успехах при решении вопросов, связанных с предоставлением коммунальных услуг, вовлекать их в решение этих проблем.

С другой стороны, для организаций коммунального комплекса наличие коллективного, оптового покупателя ресурсов в лице товарищества или управляющей организации также является более выгодным, нежели работа с каждой отдельной квартирой, так как сокращает затраты ресурсоснабжающей организации по начислению, получению и неизбежному, как показывает практика, взысканию платежей граждан. Сбор платежей должен осуществлять тот, кто находится ближе к конечному потребителю, а именно – товарищества и управляющие организации. При этом данную работу они будут осуществлять в комплексе по отношению ко всем коммунальным услугам, что сократит издержки по взысканию долгов граждан. Наличие заключенных с товариществами и управляющими организациями договоров поставки ресурсов дает определенные выгоды организациям коммунального комплекса. Ресурсоснабжающим организациям не целесообразно противопоставлять себя товариществам и управляющим организациям, ведь при их отсутствии всю работу с должниками коммунальщикам придется проводить самим.

На практике многие товарищества и управляющие организации стремятся уклониться от ответственности за предоставление коммунальных услуг гражданам, не заключают договоры поставки ресурсов, поскольку они должны брать на себя риски по неплатежам граждан и оплачивать от собственного имени и за свой счет ресурсоснабжающим организациям 100% объема потребленных в многоквартирном доме коммунальных ресурсов.

На самом же деле проблема недосбора платежей граждан является решаемой. Указанный выше уровень сбора платежей граждан не является критическим, а является вполне цивилизованным показателем. В других развитых странах уровень сбора платежей граждан в среднем обеспечивается в размере 97% и считается хорошим показателем. Для организаций коммунального комплекса нет смысла «банкротить» товарищества или управляющие организации. Лучше договариваться о том, как решать данную проблему, разделять и минимизировать риски.

3. ПРИЧИНЫ НЕПЛАТЕЖЕЙ НАСЕЛЕНИЯ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Собственники помещений обязаны полностью и своевременно оплатить услуги, а лица / организации, их предоставляющие, должны получить (собрать) эти средства (далее

– получатели платежей населения). На практике не так уж редки случаи несвоевременной и / или неполной оплаты гражданами жилых помещений и коммунальных услуг.

В последнее время собираемость платежей населения обеспечивается в большинстве случаев на уровне от 90% до 98%. По данным Росстата по итогам 2008 года средний уровень собираемости в целом по России составил 95%. Уровень собираемости платежей граждан в некоторых крупных и средних городах достигает 98% – 99%.

Как показывает практика, добиться 100% собираемости платежей в подавляющем большинстве случаев невозможно. Это порой и экономически нецелесообразно: затраты на сбор недоимок со «злостных» должников, как правило, соизмеримы с суммами ожидаемого долга.

Причины неплатежей граждан за жилищно-коммунальные услуги и нерегулярности платежей можно разделить на «внешние» и «внутренние».

3.1. «Внешние» причины неплатежей

К внешним следует отнести причины, не зависящие или мало зависящие от самих граждан и не позволяющие им в срок и (или) в полном объеме оплатить услуги, как-то:

- большие задержки в выплате зарплаты,
- плохо организованная услуга по сбору платежей населения (мало пунктов приема платежей, неудобный график их работы, длительное стояние в очередях),
- непредставление платежных документов или некорректность их составления,
- неумение многих граждан пользоваться автоматическими устройствами для приема платежей (терминалами, банкоматами),
- недостаточная осведомленность граждан о допустимых штрафных санкциях к должникам, о возможности получения субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и другие.

Из-за неблагоприятных внешних обстоятельств порой даже дисциплинированные граждане вынуждены платить нерегулярно.

3.2. «Внутренние» причины неплатежей.

Внутренними можно назвать причины, которые зависят только или в основном от самих граждан или от их семейных обстоятельств. Внутренние причины могут быть различного плана:

- финансовые (деньги потрачены на какие-то иные, предпочтительные для гражданина, расходы, покупку, отпуск и т.п.),
- связанные со здоровьем (человек находится на длительном стационарном лечении, частично потерял дееспособность и т.п.),
- социальные (семьи алкоголиков / наркоманов, дети-сироты, др.),
- психологические (надежда на то, что личные материальные затруднения краткосрочны, и не стоит обращаться за субсидией; нежелание допуска кого-либо к информации о жилищно-коммунальных платежах; недостаток времени для оплаты; нежелание нервировать себя стоянием в очереди, даже небольшой; оплата жилищно-коммунальных услуг считается делом третьестепенным; недовольство работой управляющей организацией; недовольство качеством предоставляемых коммунальных услуг; сложные межличностные отношения с председателем товарищества; финансовая безответственность и др.).

Внешние и внутренние причины неплатежей могут быть взаимосвязаны. Для устранения внешних причин нужны одни меры, внутренних – другие. Принятие решения для устранения возможных причин неплатежей может находиться на различных уровнях: на уровне решений органов власти, на уровне действий управляющих организаций, ТСЖ и т.д. В любом случае разумно было бы не только наладить процедуры применения различных мер к конкретным неплательщикам, но, прежде всего, приложить усилия,

чтобы создать для всех граждан благоприятные условия для своевременной и полной оплаты жилищно-коммунальных услуг, то есть устранить, по возможности, внешние причины неплатежей.

4. ОПЫТ РЯДА ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН В ПРИМЕНЕНИИ МЕР, НАПРАВЛЕННЫХ НА УЛУЧШЕНИЕ ПЛАТЕЖНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

В рамках выполнения настоящего задания проведен анализ информации об опыте ряда стран Восточной Европы и Прибалтики (Венгрия, Словакия, Латвия, Эстония) в отношении мер, применяемых к собственникам помещений в многоквартирных домах в случае невнесения ими платы за коммунальные услуги.

Следует отметить, что названные страны, в прошлом имевшие сходные с Россией исходные условия в жилищном и коммунальном секторах, за последние пятнадцать лет достигли существенно больших успехов в повышении энергоэффективности жилья. Немаловажную роль в этом играет высокая платежная дисциплина граждан в отношении внесения платы за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги.

Основная причина достижения высокой платежной дисциплины граждан, на наш взгляд, состоит в том, что, начав преобразования в жилищном секторе, государства Восточной Европы и Прибалтики реализовывали их неукоснительно и последовательно. В первые годы реформ законодательно были закреплены важные решения, касающиеся частной собственности в жилищном фонде, включая нормы о правах собственников помещений в многоквартирных домах, обязанностей указанных собственников по содержанию принадлежащего им имущества (помещений и общей собственности) в многоквартирных домах, а также меры ответственности за невыполнение этих обязанностей. В 90-х годах прошлого века практически везде в странах бывшего варшавского блока и ряде республик бывшего СССР было полностью отменено дотирование платы за жилье и коммунальные услуги, а также были отменены льготы по оплате жилья и коммунальных услуг. При этом законодательно были установлены меры ответственности граждан-собственников за несвоевременное и неполное внесение платежей, вплоть до продажи имущества должников для погашения их задолженностей. В названных выше странах рассмотрение дел должников по оплате жилья и коммунальных услуг в гражданском судопроизводстве и принятие решений о взыскании задолженностей в пользу объединений собственников жилья - сегодня совершенно обычная практика.

В рамках выполнения задания была собрана и изучена информация о странах Восточной Европы и Прибалтики (Венгрия, Словакия, Латвия и Эстония), отражающая:

- полномочия по сбору платежей за коммунальные услуги и работе с неплательщиками;
- меры досудебного воздействия на должников по платежам за коммунальные услуги;
- нормы судебного воздействия на должников по платежам за коммунальные услуги.

4.1. Полномочия по сбору платежей за коммунальные услуги и работе с неплательщиками

В исследуемых странах Восточной Европы и Прибалтики (Венгрия, Словакия, Латвия и Эстония) платежи за коммунальные услуги вносятся собственниками объединению собственников жилья или управляющей организации, на основании выставляемых ими счетов/квитанций. Именно эти организации обеспечивают сбор платежей и ведут работу с неплательщиками.

Следует отметить, что в названных странах платежи за коммунальные услуги вносятся собственниками авансом в начале текущего месяца. Расчет размера платежа выполняется исходя из:

- доли помещения в общих расходах дома на оплату соответствующего коммунального ресурса и среднего ежемесячного потребления домом данного коммунального ресурса за прошедший год/полгода по показаниям коллективного прибора учета – при отсутствии индивидуальных приборов учета;
- среднего ежемесячного потребления помещением соответствующего коммунального ресурса помещения за прошедший год/полгода по показаниям индивидуального прибора учета, при его наличии.

По окончании текущего года (полугодия) управляющая организация или товарищество производит сверку показателей потребления ресурсов, приходящегося на каждое помещение, на основании текущих данных приборов учета, производит перерасчет размера платежей и расчеты с собственниками.

Расчеты с поставщиками коммунальных ресурсов управляющие организации и объединения собственников жилья ведут по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета¹³.

Внесение платежей авансом позволяет снизить риски управляющих организаций и объединений собственников жилья при расчетах с коммунальными организациями, однако напрямую не связано с повышением платежной дисциплины собственников.

В исследуемых странах сбор платежей и работа с неплательщиками является частью деятельности по управлению домом, и ее выполняют, в зависимости от способа управления, управляющие организации или объединения собственников жилья. В рамках этой работы управляющие и товарищества устанавливают процедуры сбора платежей, обеспечивают удобство внесения платежей для домовладельцев, в т.ч. заключают соответствующие договоры с банками, а также устанавливают и применяют процедуры воздействия на неплательщиков на основании законодательно разрешенных мер. Существует также практика найма специальных коллекторских фирм для сбора недоимок с неплательщиков или ведения дел в суде, а также практика продажи долговых обязательств третьим лицам.

Следует отметить, что уровень сбора платежей собственниками помещений в многоквартирных домах за жилье и коммунальные услуги в странах Восточной Европы и Прибалтики практически сразу после начала экономических преобразований в жилищном секторе прекратил быть предметом интереса органов местного самоуправления. Оплата потребителем предоставленных услуг - это исключительно сфера бизнеса, и наиболее заинтересованными в повышении платежной дисциплины граждан являются управляющие организации и объединения собственников.

Коммунальные организации, заинтересованные в получении полной оплаты за предоставляемые ресурсы, оговаривают защиту от своих рисков (или разделение рисков), а также меры воздействия на контрагента, просрочившего платежи, в договорах на поставку ресурсов с товариществами и управляющими организациями. Одной из таких мер является приостановление оказания коммунальных услуг (Венгрия).

Венгрия.

Водоканал г. Будапешт. Договорные отношения с товариществами.

¹³ По данным, предоставленным «Институтом быванья» (Институтом жилья), г. Братислава, Словакия; Венгерской ассоциацией жилищных кооперативов и домовладельческих товариществ (LOSZ); Эстонским Союзом квартирных товариществ.

Предприятие по водоснабжению находится в договорных отношениях с товариществом. Представители домовладельческих товариществ информируют жильцов о возможной задолженности, а также о порядке ее погашения.

В случае аренды помещения предпринимателем, если не проведена перерегистрация, «Водоканал» не имеет права требовать от арендатора плату за услуги. В этом случае все обращения направлены к домовладельческому товариществу.

Жители сами между собой решают спорные вопросы, т.е. реализуются принципы внутренних правоотношений.

При образовании задолженности Водоканал, по письменному обращению товарищества, может ограничить водоснабжение того или иного должника и предоставить только минимальный объем воды для потребления.

*Источник: «Товарищества собственников жилья: опыт деятельности разных стран»,
Урбан Институт, Республика Узбекистан, г. Ташкент, 2005 г.*

4.2. Меры досудебного воздействия на должников

Практически во всех исследуемых странах применяются сходные меры досудебного воздействия на собственников помещений в многоквартирных домах, не вносящих вовремя и полностью плату за содержание общего имущества и коммунальные услуги.

Эти меры включают, прежде всего:

- поэтапную работу с должником для понуждения его к внесению платежа - направление должнику напоминания о необходимости внести платеж до установленного срока, уведомления о просрочке задолженности, уведомления о передаче дела юристам для подготовки искового заявления в суд (все исследуемые страны),

- начисление пени (штрафа) за просрочку платежей (Словакия, Эстония, Латвия).

Эстония.

Средства правовой защиты квартирного товарищества в случае нарушения обязанностей собственником квартиры

По закону кредитор при нарушении должником обязанностей может:

- потребовать выполнения обязанностей;
- отказаться от выполнения своих обязанностей перед должником;
- потребовать возмещения ущерба;
- отказаться от договора;
- снизить цену;
- в случае с задержкой выполнения финансовых обязанностей, потребовать пени.

Квартирное товарищество может использовать две возможности: потребовать выполнения обязанности и потребовать пени. Другие возможности не используются, поскольку товарищество базируется на обязательном членстве, и на товариществе лежат финансовые обязанности перед договорными партнерами.

Как правило, при возникновении финансовых долгов должнику необходимо уплатить пеню. Размер пени товарищество может установить уставом или решением общего собрания или правления, если последнее разрешено уставом. Если устав не регулирует пеню, то необходимо опираться на закон о квартирных товариществах. По закону пеня рассчитывается в размере до 0,07 процента с неуплаченной суммы за каждый просроченный календарный день с первого дня следующего за расчетным месяца.

Товарищество имеет право предоставлять требования и о возмещении долга, и об уплате пени.

Источник: Хейго Петси «Должники в квартирном товариществе»: Справочник для квартирного товарищества, г. Таллинн, Эстония, 2008 г.

4.3. Меры судебного воздействия на задолжников

В исследуемых странах применяется ряд мер судебного воздействия на собственников помещений в многоквартирных домах, просрочивших уплату долгов после применения стандартных превентивных мер. Меры судебного воздействия, прежде всего, направлены на взыскание с задолжника суммы нанесенного им кредитором ущерба, включающего сумму неуплаченного долга и сумму неуплаченных пени (штрафов), а также возмещение стоимости услуг юриста и судебных издержек. Такие меры включают срочное судебное производство (аналог приказного производства, применяемого в России) и исковое производство.

Эстония.

Начиная с 1 января 2006 года квартирные товарищества в отношении должников могут использовать срочную процедуру требования уплаты, учитывая нижеприведенные пункты закона о долговом праве от 2001 г.

§ 481. Предпосылки срочной процедуры требования уплаты

(1) Требование об уплате другим лицом определенной денежной суммы в результате частноправовых отношений суд рассматривает на основании заявления о срочной процедуре требования уплаты. Это не запрещает истцу предоставлять исковое заявление, но не одновременно со срочной процедурой требования уплаты.

§ 483. Решение

(1) Суд выносит решение по срочной процедуре требования выплаты в течение семи дней со дня получения заявления.

§ 484. Указание об уплате в срочном производстве

(1) Если суд удовлетворяет заявление, то он делает указание об уплате. Указание об уплате может быть сделано автоматически при помощи инфосистемы суда, если обеспечен автоматический контроль условий удовлетворения требования.

(2) Указание об уплате должно содержать, как минимум, следующие данные:

1) требование уплатить долг с пенями и расходами на судебное производство в течение трех недель с момента получения указания, если должник считает данное требование обоснованным, или, в противном случае, в течение того же срока должен сообщить суду, будет ли должник предоставлять ответное заявление;

2) пояснение, что суд, по истечении срока, может составить требование об уплате, если должник к указанному сроку не предоставит ответного заявления;

(3) Предложение об уплате и бланк ответного заявления суд передает должнику и сообщает о передаче предложения истцу.

§ 489. Подготовка приказа об уплате

(1) Если должник не уплатил сумму, указанную в указании об уплате и не предоставил своевременного ответного заявления, то суд составляет требование об уплате суммы.

(2) В приказе необходимо отметить все возникшие производственные расходы.

(3) В приказе необходимо объяснить должнику, что он имеет право в течение трех недель с момента получения приказа предоставить ответное заявление.

(4) Приказ об уплате и бланк ответного заявления передаются лично должнику, об этом сообщают истцу. Приказ нельзя передавать публично.

(5) Приказ об уплате подлежит выполнению без задержки.

Кроме того, в ряде стран (Венгрия, Словакия) применяются нормы так называемого «залогового права», когда товарищество от имени собственников, чьи интересы были нарушены собственником-неплательщиком, регистрирует в государственных органах,

ведующих регистрацией прав на недвижимость и обременений, залог на помещение, находящееся в собственности задолжника. Регистрация залога влечет за собой, во-первых, запрет на продажу квартиры задолжником без погашения его долгов, и затем – продажу квартиры на публичных торгах с возмещением товариществу-кредитору суммы долга за счет вырученных от продажи квартиры средств.

Венгрия.

Как правило, договор на предоставление коммунальных услуг заключается между домовладельческим товариществом и предприятием-поставщиком услуг. Уровень оплаты потребителями коммунальных услуг составляет 98 % от выписанных в течение года счетов.

Законодательно установлена ответственность каждого собственника помещения перед другими собственниками в доме по содержанию общего имущества и участия в общих расходах. Товарищество владельцев квартир имеет право зарегистрировать обременение (залог) на квартиру собственника, имеющего задолженность по оплате общих расходов более чем за 6 месяцев. Согласно Гражданскому Кодексу Венгерской Республики залоговое право обеспечивает залогодержателю возможность получить удовлетворение (компенсацию) за счет заложенного имущества.

Для регистрации залога на квартиру необходимо письменно оформленное решение общего собрания товарищества в отношении собственника, имеющего долг по оплате расходов на содержание и ремонт дома или коммунальных услуг более чем за 6 месяцев.

На основании данного решения подается заявление в государственный земельный кадастр, который выносит постановление о регистрации залога и указывает данный факт на полях технического паспорта домовладения.

На общем собрании, где принимается решение об установлении залога на имущество, собственник-должник не имеет право голоса. Общее собрание принимает решение, а представитель может на его основании начать распоряжение данным имуществом. В случае не согласия с решением общего собрания владелец может подать иск в суд в течение 60 дней после его принятия.

Документ, на основании которого проводится регистрация залога, должен включать:

- точные данные товарищества-залогодержателя,
- фамилию и адрес представителя товарищества,
- инвентарный номер квартиры, на которую устанавливается залог,
- личные данные домовладельца, в случае владельца-организации ее официальные данные (адрес офиса, регистрационный номер и т.д.),
- объем обеспечиваемых залогом обязательств (в денежном выражении).

Если задолженность, на основании которой установлен залог, погашается, то представитель или глава административной комиссии товарищества в течение восьми дней после даты оплаты должен выдать справку для снятия залога в государственном земельном кадастре. Справка излагается в форме официального документа и удостоверяется нотариусом.

Решение о повторном установлении залога можно произвести в случае накопления очередной шестимесячной задолженности.

Законодательно установленное право товарищества зарегистрировать залог на квартиру собственника, имеющего долг по оплате общих расходов на содержание и ремонт дома более чем за 6 месяцев, с последующей ее продажей по решению суда для погашения задолженности способствует защите интересов собственников и стабильной финансовой основе деятельности

товарищества.

*Источник: «Товарищества собственников жилья: опыт деятельности разных стран»,
Урбан Институт, г. Ташкент, Республика Узбекистан, 2005 г.*

Словакия.

При управлении имуществом своими силами председатель или правление товарищества самостоятельно заключают договоры на поставку коммунальных услуг и на выполнение работ по техническому содержанию и ремонту, обеспечивают сбор платежей за коммунальные услуги и в Фонд эксплуатации и ремонта дома. Товарищество отвечает перед поставщиками за оплату коммунальных услуг в целом по дому.

Если владелец помещения не выполняет своих обязательств по платежам, включая коммунальные услуги, товарищество предупреждает должника, а затем обращается в суд с предложением о платежном поручении. В случае, если владелец помещения не подает апелляцию, платежное поручение вступает в силу и имеет действие законного и исполнительного судебного решения. Это сокращенный вариант судопроизводства. На основании законного платежного поручения товарищество может обратиться к судебному исполнителю за исполнением решения суда. Судебный исполнитель может описать и продать имущество должника.

У товарищества согласно закону есть залоговое право на квартиру или нежилое помещение, владелец которого не вносит плату за коммунальные услуги и в фонд эксплуатации и ремонта. Если задолженность большая, товарищество обращается в орган, ведущий кадастр недвижимости, для внесения записи о залоге данного имущества в пользу товарищества. При увеличении долга до размера стоимости квартиры, она продается по решению суда.

Источник: материалы, предоставленные «Институтом быванья» (Институтом жилья), г. Братислава, Словакия.

В Эстонии применяются нормы законодательства, позволяющие собственникам помещений в многоквартирном доме, чьи интересы нарушаются вследствие просрочки задолженности одного из собственников, обратиться на такого собственника в судебном порядке с требованием об отчуждении его помещения. То есть, если собственники квартир не считают возможным дальнейшее членство собственника-задолжника в объединении собственников помещений, они могут подать иск в суд о понуждении такого собственника продать квартиру и съехать из многоквартирного дома.

Эстония.

Закон о квартирной собственности

Принят 15 ноября 2000 г., действует с 1.07.2001 г.

Ст. 14. Обязанность отчуждения квартирной собственности.

- (1) Если собственник квартиры неоднократно нарушает свои обязанности по отношению к другим собственникам квартир и если собственники квартир не считают возможным его дальнейшее пребывание в объединении, то они могут потребовать отчуждения им своей квартирной собственности.
- (2) Требование об отчуждении может быть предъявлено в первую очередь в случаях,

если собственник квартиры:

- 1) неоднократно уклонялся от выполнения обязанностей, перечисленных в ст. 11 настоящего Закона¹⁴;
 - 2) имеет просроченную более трех месяцев задолженность по оплате хозяйственных расходов как минимум за шестимесячный период;
 - 3) создает своей деятельностью существенные препятствия для пользования другими квартирными собственностями.
- (3) Решение относительно предъявления требования, указанного в части 1 настоящей статьи, принимают собственники квартир большинством голосов.
- (4) Предъявление требования, указанного в части 1 настоящей статьи, не может быть исключено или ограничено по соглашению собственников квартир.
- (5) Если нарушивший обязанности собственники квартиры не отчуждает собственность, то решение об отчуждении собственности выносится судом на основании иска как минимум одного из собственников квартир или управляющего предметом долевой собственности (далее – управляющий). При вынесении решения суд исходит из обстоятельств, служащих основанием для предъявления требования об отчуждении.
- (6) Собственник квартиры или управляющий может требовать исполнения решения суда на основании Кодекса об исполнительном производстве.

Источник: «Справочник для квартирного товарищества»: Таллинн, 2008 г.

5. РЕКОМЕНДУЕМЫЕ МЕРЫ ПО УЛУЧШЕНИЮ ПЛАТЕЖНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ В РАМКАХ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

В настоящее время на практике в российских муниципальных образованиях, как правило, не сформирована эффективная система сбора платежей населения за жилое помещение и коммунальные услуги, которая бы включала перечень мероприятий, направленных на повышение собираемости платежей граждан и, соответственно, установление режима устойчивого и достаточного финансирования организаций жилищно-коммунального комплекса.

Очевидно, что неплатежи граждан за содержание жилья и коммунальные услуги подрывает финансовую стабильность, прежде всего, управляющих организаций.

¹⁴ (1) Собственник квартиры обязан:

- 1) содержать реальную часть своей квартирной собственности, а при пользовании ею и предметом долевой собственности воздерживаться от действий, влияние которых на других собственников квартир превышает пределы воздействий, вытекающих из обычного пользования названной собственностью;
 - 2) переносить воздействия, остающиеся в пределах, указанных в пункте 1 настоящей статьи;
 - 3) позволять пользоваться реальной частью своей квартирной собственности другим лицам, если это требуется для содержания предмета долевой собственности. Возникшие в связи с этим убытки должны быть возмещены собственнику.
- (2) Собственник квартиры должен обеспечивать соблюдение членами его семьи, временными жильцами и пользующимися квартирной собственностью лицами требований, приведенных в п.п. 1 и 2 части 1 настоящей статьи.
- (3) Собственник квартиры не несет ответственность за нарушение своих обязанностей, если им будет доказано, что их нарушение связано с обстоятельством, на которое он не мог оказать влияние, и что в соответствии с принципом разумности от собственника квартиры невозможно было ожидать принятия в расчет данного обстоятельства или его предотвращения или ликвидации служащего препятствием обстоятельства или его последствий. Если обстоятельство имеет временный характер, то нарушение обязанности прощительно только в течение периода, когда названное обстоятельство служило препятствием для выполнения обязанности.

Организации коммунального комплекса зависят от полноты оплаты ресурсов, производимой управляющими организациями, и, напрямую, - от уровня сбора платежей тех граждан, которые выбрали непосредственное управление многоквартирными домами. Таким образом, непосредственно заинтересованными в улучшении платежной дисциплины граждан являются управляющие организации и коммунальные предприятия. Поэтому логично допустить, что основная нагрузка по реализации мер, направленных на повышение уровня сбора платежей, должна ложиться на них. В то же время, органы местного самоуправления также могут и должны участвовать в разработке и реализации мер по улучшению платежной дисциплины граждан. Жилье – это основа города, и отношение граждан к своему жилью, в том числе, к оплате услуг, непосредственно связанных с жильем, отражает и отношение граждан к своему городу. Поэтому органы местного самоуправления должны способствовать развитию у граждан ответственного отношения к участию в расходах на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома и платежам за коммунальные услуги.

В комплекс мер, направленных на улучшение платежной дисциплины граждан при оплате жилищно-коммунальных услуг, рекомендуется включить следующие меры:

1. проведение всестороннего анализа причин неплатежей, на основании которого разрабатывается система адекватных шагов по их предупреждению и устранению;
2. проведение информационно-разъяснительной работы с гражданами о необходимости своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг и возможных последствиях неоплаты в срок и в полном объеме;
3. демонополизация услуги по сбору платежей граждан;
4. стимулирование граждан к своевременной оплате жилищно-коммунальных услуг, предоставление возможности предварительной оплаты и внесения платежей частями;
5. предоставление потребителям сведений о результатах работы предприятия в части качества и объемов предоставленных коммунальных услуг (доставленных коммунальных ресурсов);
6. взаимодействие с уполномоченными органами по предоставлению субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
7. применение превентивных (досудебных) мер индивидуального воздействия на должников;
8. принудительное взыскание задолженности граждан.

5.1. Проведение анализа причин неплатежей граждан

Прежде чем определить конкретные меры, которые следует предпринять для повышения платежной дисциплины граждан, необходимо сделать анализ, то есть выявить и детально рассмотреть причины, из-за которых граждане платят не вовремя и (или) не в полном объеме, определить, насколько велико влияние каждой из причин в сложившейся системе неплатежей. И только на основании анализа с привязкой к конкретной ситуации в муниципальном образовании разработать меры по повышению уровня сбора платежей граждан, а также по работе с должниками.

В одних поселениях в основе неплатежей может быть сложное социально-экономическое положение муниципального образования (например, в моногороде «стоит» градообразующее предприятие, людям не выдают зарплату, и им нечем платить за коммунальные услуги), в других поселениях – недовольство граждан качеством предоставляемых услуг (зимой холодно в квартирах, из крана течет ржавая вода и т.д.), в третьих – просто отсутствие налаженной рутинной работы с неплательщиками (никто жестко не требует оплаты в срок и не применяет каких-либо санкций к должникам). В зависимости от причин, и применяемые меры должны быть разными.

Сложность проведения анализа связана с тем, что требуется рассмотреть большой объем информации, которую вряд ли возможно получить в одном месте, например, в управляющей организации или в местной администрации. Проведению анализа будет способствовать проведение соцопроса населения с целью выяснения возможных причин неплатежей граждан.

Не всякое ресурсоснабжающее предприятие сможет квалифицированно провести анализ неплатежей. Но такой анализ или разработку специальной методики для его проведения собственными силами возможно заказать независимой экспертной организации, причем такой заказ может быть сделан несколькими коммунальными предприятиями и / или управляющими организациями. Следующим шагом будет разработка, в зависимости от выявленных в результате анализа основных причин неплатежей граждан, системы адекватных шагов по предупреждению и устранению неплатежей.

5.2. Проведение информационно-разъяснительной работы с гражданами о необходимости своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг и возможных последствиях неоплаты в срок и в полном объеме

Одним из действенных моментов в работе по улучшению платежной дисциплины граждан должна стать информационно-разъяснительная работа, выполняемая как управляющими организациями и коммунальными предприятиями, так и органами местного самоуправления.

Во-первых, в пунктах приема платежей граждан могут быть повешены специальные стенды, на которых представлены:

- законодательные и нормативные документы о правилах оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги и о возможных мерах, применяемых к должникам (выдержки из Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме¹⁵ и Правил предоставления коммунальных услуг гражданам¹⁶);
- информационные материалы:
 - по расчетам за жилищно-коммунальные услуги;
 - о действующем порядке сбора платежей;
 - с адресами мест приема платежей;
 - о возможности уменьшения платежей при снижении качества и объема предоставленной услуги и при временном отсутствии граждан;
 - о предоставлении гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и др.

Подобные стенды могут быть размещены в офисах управляющих организаций и ресурсоснабжающих предприятий, в подъездах домов, в местах массового нахождения граждан, например, где выдаются различные справки (БТИ, паспортный стол, др.).

Во-вторых, это непосредственные встречи с гражданами, в том числе со старшими домов (подъездов) и уполномоченными лицами, а также участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме с целью разъяснительной работы о структуре платежей за жилищно-коммунальные услуги, санкциях к неплательщикам и др.

В-третьих, в целях стимулирования населения к своевременной и полной оплате услуг можно организовать конкурс «Добросовестный платательщик». К сожалению, на местах чаще используются карательные меры к должникам и редко - поощрительные меры к добросовестным платательщикам.

¹⁵ Утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

¹⁶ Утверждены постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307.

Конкурс может быть как общегородским, так и районным или среди домов одной управляющей организации. Участники конкурса - граждане, которые аккуратно оплачивают жилищно-коммунальные услуги. Конкурс можно провести в 2 этапа: отборочный тур и розыгрыш призов. По каждому потенциальному участнику можно составить своеобразную историю его платежей. Торжественное вручение призов победителям можно провести, например, на каком-либо торжественном мероприятии, например, на празднике «День города». Список победителей опубликовать в местной газете.

Посредством проведения конкурса решаются задачи:

- повышение уровня собираемости платежей;
- сокращение задолженности;
- формирование позитивного отношения граждан к организациям, предоставляющим жилищно-коммунальные услуги;
- поощрение исправных плательщиков.

В-четвертых, это работа непосредственно с гражданами, имеющими задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, с целью выяснения причин ее возникновения и совместного поиска возможности ее ликвидации. Если неплатежи в значительной степени связаны с внешними причинами, то, прежде всего, следует устранить их. Если причины внутренние, то следует работать индивидуально с гражданами – должниками (см. ниже).

5.3. Демонопользация услуги по сбору платежей граждан

Собственники помещений, в зависимости от действующего способа управления многоквартирным домом, должны платить за жилое помещение и коммунальные услуги организациям (индивидуальным предпринимателям), осуществляющим соответствующие виды деятельности (при непосредственном управлении), ТСЖ или управляющей организации.

Указанные организации могут получать платежи населения:

- самостоятельно через свои приемные пункты;
- через банки и почтовые отделения связи на основании заключенных с ними договоров;
- через платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности¹⁷.

К сожалению, нередко случаи, когда сеть пунктов приема платежей граждан не развита. Например, поставщики услуг самостоятельно не принимают платежи. Часто встречается ситуация, когда из всех банков, действующих в поселении, жилищно-коммунальные платежи принимает только Сбербанк России и только одно окно в каждом из его филиалов. Или платежи принимаются только в так называемом расчетно-кассовом центре, который не имеет филиалов, и граждане вынуждены сначала добраться до него, а потом отстоять в очереди.

В качестве другого примера можно рассмотреть случаи, когда оплата жилищно-коммунальных услуг организована таким образом, что за одну услугу, например, за газоснабжение, приходится платить поставщику в одном определенном месте (один пункт на все муниципальное образование), за другую услугу, например за водоснабжение, – в другом месте, за третью – в третьем и т.д. Причем такой порядок оплаты устанавливается не только для собственников, выбравших непосредственное управление своим домом, но,

¹⁷ Часть 15 статьи 155 ЖК РФ (действует с 1 января 2010 г.), Федеральный закон от 3 июня 2009 г. № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами».

в нарушение требований Жилищного кодекса, и при управлении многоквартирным домом управляющей организацией или товариществом. Граждане вынуждены перемещаться по всему городу от одного пункта приема платежей к другому и в каждом стоять в очереди. Кроме того, что пунктов платежей недостаточно много, нередко устанавливается и неудобный для населения график их работы, например, с 9.00. до 17.00. в будние дни и два выходных дня.

Можно ли в подобных случаях требовать от населения высокой платежной дисциплины? Естественно, граждане платят не ежемесячно, а раз в квартал, например.

Помимо нескольких крупных городов, в поселениях по всей России почти не применяются автоматические устройства для приема платежей (терминалы, банкоматы). Но и там, где они применяются, не все граждане умеют (обучены) пользоваться ими.

Если в результате анализа выявлены описанные выше ситуации, то меры должны быть направлены, в первую очередь, на монополизацию и/или расширение услуги по сбору жилищно-коммунальных платежей населения. В результате этих мер количество пунктов приема платежей должно увеличиваться, места их расположения должны быть в шаговой доступности для населения. График работы пунктов приема должен быть удобен для людей. Граждан следует обучить на местах пользованию современными техническими системами приема жилищно-коммунальных платежей - платежными терминалами и банкоматами.

Для увеличения количества пунктов приема платежей от населения управляющим и коммунальным организациям, прежде всего, придется расширять спрос на соответствующие услуги банков и биллинговых организаций. Но необходимо учитывать, что банки и организации, владеющие сетями платежных терминалов, затраты на увеличение количества платежных пунктов будут покрывать за счет увеличения стоимости взимаемой за прием платежей комиссии. Поэтому управляющим организациям, которые не заинтересованы платить банкам и расчетно-кассовым центрам больше, следует подумать о том, как увеличить возможности управляющей организации по приему платежей от граждан.

5.4. Стимулирование граждан к своевременной оплате жилищно-коммунальных услуг, предоставление возможности предварительной оплаты и внесения платежей частями

В настоящий момент в России управляющие организации, как и товарищества собственников жилья, связывают самый большой риск своей деятельности с неплатежами граждан. Данный риск усугубляется тем, что платежи вносятся домохозяйствами за прошедший месяц, в то время как расчеты с ресурсоснабжающими организациями производятся авансом за текущий месяц. И задолженность граждан сразу переходит в убытки управляющих организаций и ТСЖ.

Жилищный кодекс устанавливает¹⁸, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Таким образом, управляющие организации имеют возможность договориться с собственниками о том, что все платежи будут вноситься авансом. Однако такая практика редка. Для товариществ такой возможности Жилищный кодекс вообще не предусмотрел. В то же время практика многих стран, в том числе государств Восточной Европы и Прибалтики показывает, что платежи за содержание дома и коммунальные услуги, даже при наличии приборов учета потребления ресурсов, вносятся авансом в начале текущего месяца с последующим ежегодным перерасчетом.

¹⁸ Часть 1 статьи 155 ЖК РФ.

Хотя такой порядок внесения платежей напрямую не связан с обеспечением платежной дисциплины граждан, он снижает риски банкротства товариществ и управляющих организаций. В этой связи, возможно, следует предусмотреть изменение в часть 1 ст. 155 Жилищного кодекса, устанавливающее возможность изменения срока внесения платежей не только для управляющих организаций, но и для товариществ собственников жилья.

Далее, Жилищный кодекс устанавливает¹⁹, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Несмотря на это требование, во многих муниципальных образованиях России платежные документы вовсе не предоставляются или предоставляются с опозданием. И даже при наличии платежных документов бывает, что содержащаяся в них информация:

- противоречит законодательству (например, при законодательно установленном сроке оплаты услуг – до десятого числа текущего месяца, в Рязани долг по оплате выставляется уже на первое числа текущего месяца);
- содержит непонятные для граждан сокращения (например, гражданам сложно понять, что означает «ХВ для нужд ГВ», «ГВС ОДПУ» и т.п. сокращения);
- включает непрозрачную систему расчетов и перерасчетов за услуги.

Корректно составленные и вовремя направленные гражданам платежные документы, с одной стороны, являются напоминанием им о своевременной оплате, а с другой стороны, исключают случаи, когда гражданам для полной оплаты услуг может не хватить взятых с собой денег. Иначе говоря, платежные документы стимулируют граждан к своевременной оплате услуг. Кроме того, обратную сторону бумажных платежных документов можно использовать для информации о сроках оплаты услуг и последствиях несвоевременной оплаты, о программе субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, о контактном номере телефона и адресе, по которому граждане могут обратиться с вопросами о начисленных платежах, и др. информации.

Во многих местах, в том числе в Москве, электронная программа приема платежей граждан устроена таким образом, что позволяет получить начисленные платежи только в полном размере и не позволяет гражданам внести плату за коммунальные услуги за прошедший месяц частями или осуществить предварительную оплату в счет будущих месяцев, как это установлено Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам²⁰. Возникают ситуации, когда:

- гражданин отстоял в очереди и (в отсутствие предоставленного ранее платежного документа) узнал, что ему был произведен перерасчет, в результате чего выставленные платежи превышают обычные. Он готов внести ту сумму, которая у него есть с собой, а дополнительный платеж осуществить позже;
- гражданин (при наличии платежного документа) не согласен с выставленными платежами и собирается обратиться в управляющую организацию за разъяснениями, но пока готов внести ту сумму, с которой он согласен;
- гражданин собирается уехать на летние месяцы из города и готов внести платежи заранее, чтобы не оказаться должником.

Но программное обеспечение, используемое при приеме платежей, не позволяет вносить платежи частями или авансом. Такие ограничения законных прав вызывают недопонимание со стороны граждан. Если в результате анализа выявлены нарушения или небрежность, связанные с платежными документами или с электронной системой оплаты, то они должны быть устранены.

¹⁹ Часть 2 статьи 155 ЖК РФ.

²⁰ Подпункты «в» и «г» пункта 40 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.5. Предоставление потребителям сведений о результатах работы предприятия в части качества и объемов предоставленных коммунальных услуг (доставленных коммунальных ресурсов)

Жилищным кодексом установлено, что предоставление коммунальных услуг осуществляется исполнителями²¹:

- управляющими организациями на основании договора управления многоквартирным домом²²;
- товариществами на основании договора предоставления коммунальных услуг²³;
- лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности на основании договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) - при непосредственном управлении.

Товарищества и управляющие организации приобретают ресурсы (тепловую энергию, холодную воду, горячую воду, электроэнергию, газ) на основании договоров с ресурсоснабжающими организациями²⁴ для последующего предоставления коммунальных услуг гражданам. Ответственность за производство и доставку коммунальных ресурсов до дома несут организации коммунального комплекса. Ответственность перед гражданами за предоставление коммунальных услуг несут исполнители.

Товарищества и управляющие организации отвечают перед гражданами за качество коммунальных услуг²⁵, зависящее, главным образом, от качества коммунальных ресурсов, которые исполнитель покупает у продавцов - организаций коммунального комплекса, а также от качества обслуживания внутридомовых инженерных систем.

Обеспечить соблюдение требований Правил предоставления коммунальных услуг по объему и качеству коммунальных услуг управляющая организация или товарищество смогут только в случае соблюдения организациями коммунального комплекса соответствующих показателей поставляемых ими коммунальных ресурсов для каждого дома. Увязать качество коммунальных ресурсов с качеством коммунальных услуг можно только в договорах ресурсоснабжения. Условия договора о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении, заключаемого с организациями коммунального комплекса с целью обеспечения потребителя коммунальными услугами, не должны противоречить Правилам предоставления коммунальных услуг и иным нормативным правовым актам²⁶.

Используемые в настоящее время в различных городах России договоры ресурсоснабжения, к сожалению, не всегда соответствуют требованиям Правил предоставления коммунальных услуг, а именно: не определяют режимы снабжения и параметры ресурсов и не предусматривают ответственность организаций коммунального комплекса за низкое качество подаваемых ресурсов. Сегодня монополисты диктуют условия подачи ресурсов, и они не заинтересованы в изменении ситуации. Ситуацию могли бы изменить утвержденные примерные формы договоров о приобретении коммунальных ресурсов, предусматривающие равные взаимовыгодные условия, как для управляющих организаций и товариществ, так и для ресурсоснабжающих организаций.

Таким образом, в настоящее время собственники помещений мало что знают о параметрах качества получаемых ими коммунальных услуг, а при любом недовольстве качеством, даже необоснованном, сразу голосуют рублем – не платят.

²¹ Пункт 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

²² Часть 5 статьи 155, часть 2 статьи 162 ЖК РФ.

²³ Пункт 1 части 1 статьи 137. часть 6 статьи 155 ЖК РФ.

²⁴ Подпункт «в» пункта 49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

²⁵ Подпункт «б» пункта 49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

²⁶ Пункт 8 Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

Желательно сформировать прозрачные отношения организаций коммунального комплекса, исполнителей коммунальных услуг с собственниками помещений в доме, чему будет содействовать регулярное предоставление им информации: об объеме и качестве услуг, ценах и тарифах на них, о проблемах в вопросах, связанных с предоставлением коммунальных услуг, об успехах в работе коммунальных предприятий в части качества и объемов доставленных коммунальных ресурсов. Для этого предприятие может задействовать различные способы размещения и доведения информации: стенды в офисе, информационные щиты у входа в дом, Интернет-сайт, обратную сторону платежных документов, e-mail, телефонную связь и др. В рамках ежегодных отчетов управляющая организация²⁷ / правление товарищества могут представить собственникам подробную информацию о качестве и объемах предоставленных коммунальных услуг (доставленных коммунальных ресурсов) или пригласить для этого представителей ресурсоснабжающих организаций.

5.6. Взаимодействие с органами, осуществляющими предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее – субсидии) установлено Жилищным кодексом²⁸ и Правилами предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг²⁹. Граждане, имеющие низкие доходы, вправе обратиться за субсидией, размер которой каждой семье рассчитывается индивидуально. Полученную субсидию граждане должны использовать на оплату жилищно-коммунальных услуг.

К сожалению, в настоящее время еще не все малообеспеченные граждане осведомлены о программе субсидий. В интересах получателей платежей населения донести до них эту информацию, и, прежде всего, до тех, которые уже накопили долги.

Одним из условий предоставления субсидий³⁰ является отсутствие у граждан задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или заключение гражданами соглашений по ее погашению с кредиторами. К сожалению, не всегда ресурсоснабжающие предприятия идут на подписание соглашения о погашении задолженности или требуют погасить ее в очень короткий, нереальный для семьи, срок.

Без государственной поддержки в виде субсидий бедные семьи будут только накапливать задолженность. Даже доведя дело до суда, может оказаться, что взять с них нечего. Нужно понять, что заключение такого соглашения выгодно обеим сторонам. Семья получит поддержку, а получатели платежей начнут в полном объеме принимать текущие платежи и частичное погашение старого долга в течение договоренного срока.

Программа субсидий еще тем интересна для получателей платежей населения, что она включает определенные требования, касающиеся платежной дисциплины, к получателям субсидий. Среди получателей субсидий должников, как правило, нет, поскольку предоставление субсидий может быть приостановлено при условии:

- неуплаты получателем субсидии текущих платежей за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение 2 месяцев;
- невыполнения получателем субсидии условий соглашения по погашению задолженности³¹.

Таким образом, деятельность уполномоченных органов по предоставлению субсидий призвана способствовать повышению сбора платежей населения. К сожалению,

²⁷ Часть 11 статьи 162 ЖК РФ.

²⁸ Статья 159 ЖК РФ.

²⁹ Утверждены постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. № 761.

³⁰ Часть 5 статьи 159 ЖК РФ.

³¹ Пункт 56 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. № 761.

предприятия коммунального комплекса, не всегда понимая эту меру воздействия на должников, отказываются предоставлять сведения уполномоченным органам о задолженности граждан – получателей субсидий.

Получатели платежей граждан должны осознать, что помощь, которую они могут оказать гражданам для получения ими субсидий (информирование, особенно социально незащищенных семей, о программе субсидий, подписание соглашения на погашение задолженности, первоочередное предоставление требуемых для получения субсидий документов), а также взаимодействие с уполномоченным органом по предоставлению субсидий, в конечном итоге, повысит дисциплину платежей граждан.

5.7. Применение превентивных мер воздействия на должников

Превентивными считаются меры предварительного (досудебного) воздействия на граждан, то есть до подачи искового заявления в суд. Описанные в предыдущих разделах меры призваны воздействовать как непосредственно на должников, так на всех граждан – плательщиков с целью предупредить образование задолженности. Помимо них, следует использовать превентивные меры индивидуального воздействия на должников.

Однако, прежде всего, необходимо оговорить, кто должен эти меры применять.

Работа с должниками - это сфера ответственности управляющих организаций и товариществ собственников жилья. Так, согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме³² плата за содержание и ремонт жилого помещения включает стоимость «истребования задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг». При непосредственном управлении работа с должниками лежит на обслуживающих и ресурсоснабжающих предприятиях.

Рекомендуется в штате организаций – получателей платежей населения иметь специальных работников по работе с должниками (далее – специалисты). Работа с должниками должна быть ежедневной, а не разовой или периодической акцией. От умения общаться с людьми в значительной степени зависит результат деятельности специалистов по снижению задолженности. Можно разработать систему поощрения специалистов за сокращение задолженности граждан, с которыми они работают.

Желательно, чтобы специалистам был выделен отдельный телефон, по которому они смогут оповещать граждан о допущенной ими задержке платежей, а граждане смогут им задавать вопросы, связанные с начислением платежей. Для этого специалистам целесообразно предварительно пройти тренинг с психологом и овладеть приемами ведения подобного типа телефонных разговоров. Если есть возможность, то установить систему автодозвона гражданам при несвоевременной оплате ими жилищно-коммунальных услуг.

Можно использовать поквартирные (не поименные!) списки должников, которые вывешивать на информационных стендах в подъездах домов или иных доступных местах. Но психологически гораздо эффективнее вывешивать благодарность добросовестным плательщикам с просьбой к остальным подтянуться. В этом случае следует указать дату, на которую платежи добросовестных плательщиков получены, чтобы не обиделись другие граждане, которые тоже оплатили услуги, но несколько позже.

Одним из способов решения проблемы долгов может быть создание в организации так называемой долговой комиссии для совместного решения с должниками вопросов по реструктуризации задолженности или предоставление таких полномочий специалистам. Долговая комиссия может направлять гражданам - должникам предложения о возможном погашении долга частями и совместно с ними разрабатывать индивидуальные графики погашения задолженности, то есть реструктурировать долги.

³² Пункт 29 Правил

В отдельных случаях можно реструктуризировать долг без взимания с должника пени (простить пени), а также предоставить возможность оплатить потребленные услуги путем товарного зачета. Лучше учесть имеющиеся у граждан уважительные причины или сложные жизненные обстоятельства и найти компромиссное решение для обеих сторон, чем доводить конфликт до суда.

При выявлении социально незащищенных семей следует рекомендовать им оформить субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и, при необходимости, оказать организационную помощь в сборе документов.

Можно сделать напоминания тем собственникам помещений, которые не подписали договор ресурсоснабжения / предоставления коммунальных услуг (при непосредственном способе управления и отсутствии уполномоченного лица³³), об их обязанности заключить такой договор, пригласить собственника для встречи либо принести бланк договора собственнику домой для его подписания. При этом можно объяснить собственнику, почему такой договор заключается, как должны оплачиваться услуги, и ответить на все возникающие вопросы.

Таким образом, последовательность работы с неплательщиками на первом этапе может быть организована следующим образом.

Шаг 1. Оповещение должников по телефону о наличии задолженности и необходимости ее погашения.

Шаг 2. Рассылка письменных обращений с указанием суммы задолженности и предупреждением о возможных санкциях для неплательщиков.

Шаг 3. Заключение соглашения о реструктуризации долга. Предлагать заключать соглашение, в зависимости от обстоятельств дела, можно на любом этапе работы с должником.

Необходимо фиксировать все этапы работы с должником, подготавливать исходную информацию для обоснования возможного применения мер судебного воздействия.

5.7.1. Письменные обращения гражданам - должникам

Письменные обращения гражданам - должникам напоминают им о задержке платежа и / или извещают о возможных санкциях (в зависимости от срока существующей задолженности). К письменным обращениям относятся:

1) напоминание, носящее дружеский характер, о задержке платежа и необходимости оплаты в срок _____ (*установить срок*) с даты получения напоминания и о начислении пени, начиная с _____ (*указать дату окончания периода оплаты*);

2) уведомление о задержке платежа с указанием суммы задолженности (*с учетом пени*) и с предупреждением, что если платеж не будет осуществлен в течение 1 (*одного*) месяца с даты получения уведомления, то будет приостановлена³⁴ или ограничена³⁵ подача коммунальных услуг: _____ (*перечислить услуги*)³⁶.

³³ В соответствии с частью 3 статьи 164 ЖК РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

³⁴ Подпункт «в» пункта 81 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

³⁵ Пункт 83 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

³⁶ Пункт 80 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

3) извещение об ограничении предоставления коммунальных услуг, указанных ранее в уведомлении, через 3 (три) дня³⁷ с даты получения извещения в связи с непогашением задолженности в течение 1 (одного) месяца с даты получения уведомления;

4) уведомление (извещение) о передаче дела юристу для оформления искового заявления (в случае непогашения должником задолженности) о взыскании суммы, которая включает в себя сумму задолженности, начисленные пени, стоимость услуг юриста, судебные издержки.

Письменные обращения (напоминание, уведомление, извещение) следует направлять должнику заказным письмом, либо вручать ему под роспись. Подтверждение того, что с должником проводилась определенная работа, очень важно для кредитора в случае, если в итоге придется прибегнуть к судебному иску.

Например, кто-то из граждан просто забыл во время оплатить услуги. Возможно, ему достаточно просто дружески напомнить об этом по телефону или письменным обращением. Другой не знал, что срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги жестко установлен законодательством. В этом случае его следует предупредить, что при образовании задолженности по платежам он должен уплатить кредитору пени. В соответствии с Жилищным кодексом³⁸ должники обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. Возможно, полученных человеком сведений будет достаточно, чтобы он впредь не нарушал сроки оплаты.

У третьего гражданина возникли сложные жизненные обстоятельства, в результате чего он в течение последнего времени не может во время и в полном объеме оплачивать жилищно-коммунальные услуги. В этом случае нужно уточнить, каковы его намерения, как скоро он сможет решить свои проблемы, предложить рассрочку в оплате образовавшегося долга и предупредить, что если долг не будет погашен в оговоренный сторонами срок, то к нему будут применены более жесткие меры.

Если долг не погашен, и соглашение не достигнуто, то следует приступить ко второму этапу работы с должниками - приостановлению или ограничению подачи коммунальных ресурсов (услуг).

5.7.2. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

Действенной мерой, направленной на уменьшение неплатежей населения за жилищно-коммунальные услуги, является приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг в случае просрочки их оплаты.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам исполнитель коммунальных услуг вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (горячей воды, электрической энергии и газа) через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг³⁹. Под неполной оплатой коммунальных услуг в данном случае понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

При ограничении предоставления коммунальных услуг можно временно уменьшить объем подачи отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг⁴⁰. В результате должник будет на законных

³⁷ Подпункт «б» пункта 81 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

³⁸ Часть 14 статьи 155 ЖК РФ.

³⁹ Подпункт «а» пункта 81 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

⁴⁰ Пункты 82 и 83 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

основаниях претерпевать неблагоприятные последствия нарушения своей обязанности своевременно и полностью оплачивать коммунальные услуги. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг может осуществляться до ликвидации задолженности.

Эта мера воздействия - достаточно веский аргумент в пользу своевременной оплаты услуг, но, к сожалению, она достаточно редко используется, по двум причинам.

Первая причина связана с тем, что в существующей застройке очень сложно либо практически невозможно в техническом плане приостановить подачу горячего водоснабжения или газа в отдельно взятую квартиру (нет права доступа в квартиру без согласия ее нанимателя или собственника), не затронув при этом интересов соседей. В подавляющем большинстве случаев в многоквартирных домах можно практически реализовать только приостановку электроснабжения жилого помещения, занимаемого должником. В результате в его помещении не будут работать бытовые приборы и освещение, что должно быть достаточно ощутимо.

Вторая причина - у управляющих организаций / товариществ иногда отсутствуют основания производить отключения электроснабжения. Чтобы управляющая организация / товарищество могли самостоятельно приостанавливать или ограничивать подачу должнику электрической энергии, они должны быть ответственны за ее предоставление.

Жилищный кодекс и Правила предоставления коммунальных услуг гражданам определили управляющую организацию, товарищество, ресурсоснабжающие организации (при непосредственном управлении) ответственными за предоставление всех коммунальных услуг перед собственниками помещений. Исходя из этого, управляющая организация и товарищество имеют все основания приостанавливать или ограничивать подачу потребителю электрической энергии без согласия энергетиков на использование процедур приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг, поскольку сфера ресурсоснабжающей организации заканчивается на вводе в дом.

Но в настоящее время во многих муниципальных образованиях сложилась незаконная практика предоставления коммунальных услуг, когда управляющие организации / товарищества не отвечают за предоставление всех или части коммунальных услуг, включая электроснабжение. В договорах управления не указывается ответственность управляющей организации за их предоставление, и по умолчанию все понимают, что у собственников, а иногда и у нанимателей с ресурсоснабжающими организациями прямые договоры, которые, чаще всего, в виде документа не оформляются. Плата за коммунальные услуги идет через расчетно-кассовые центры или напрямую организациям коммунального комплекса.

К такой схеме на местах привыкли. Следствием ее применения является то, что отключение электроэнергии можно осуществить только при неоплате потребленной электрической энергии. Если же граждане оплачивают только электроснабжение, а остальные услуги не оплачивают, то у управляющей организации / товарищества нет возможности правомерно приостанавливать или ограничивать подачу электрической энергии должнику, а приостанавливать или ограничивать предоставление других коммунальных услуг нет технической возможности.

Для разрешения рассматриваемой проблемы необходимо выполнить требования действующего законодательства: управляющая организация / товарищество должны в качестве исполнителя отвечать за предоставление всех коммунальных услуг, которые предоставляются в конкретном доме соответствующего уровня благоустройства, включая электроснабжение. Тогда в случае, если отдельные собственники не оплачивают какие-либо коммунальные услуги, управляющая организация / товарищество имеет право приостановить и ограничить подачу потребителю электрической энергии. Такая мера рано или поздно приведет к повышению уровня платежей.

5.8. Принудительное взыскание задолженности граждан

Если превентивные меры воздействия на должника не подействовали, и он не погасил задолженность, то следует приступить к третьему этапу работы с должниками – подача искового заявления о взыскании задолженности, включая начисленные пени, а также стоимости услуг юриста и судебных издержек. На этом этапе понадобится помощь юриста.

Выигранное кредитором в суде дело еще надо исполнить. Чтобы ускорить исполнение решения суда, кредитор может предложить службе судебных приставов услуги своего юриста и пользование своим автотранспортом с целью содействия в описи и реализации изысканного в счет погашения задолженности имущества.

Взыскание задолженности в судебном порядке является достаточно действенным способом, но не может применяться широко: со всеми должниками судиться не будешь. Поэтому надо стремиться широко применять меры превентивного воздействия для стимулирования к полной и своевременной оплаты услуг и работы с должниками.

Судебное производство может осуществляться в форме приказного производства и в форме производства искового.

5.8.1. Приказное производство

Судебный приказ является самостоятельным видом судебного постановления по гражданским делам, которое выносится по итогам приказного производства, представляющего собой упрощенную процедуру защиты нарушенного субъективного права в суде первой инстанции. Приказное производство может быть возбуждено, когда ставится вопрос о взыскании денежных сумм по документально подтвержденным и бесспорным требованиям. В случае отсутствия мировых судей в каком-либо муниципальном образовании⁴¹, судебный приказ может выноситься районным судом единолично судьей. Кроме того, кредитор при наличии всех необходимых условий для выдачи судебного приказа вправе обратиться, тем не менее, не с помощью упрощенной процедуры, а с обычным исковым заявлением. Как и решение, приказ является итоговым постановлением суда, которым гражданское дело разрешается по существу. Однако судебный приказ выносится в упрощенной процедуре, т.е. без проведения судебного разбирательства и заслушивания объяснений сторон. Соответственно, в отличие от решения он не содержит описательной части, а мотивировка судебного приказа ограничивается указанием на закон, на основании которого удовлетворены требования.

Иными словами, каждое требование, подлежащее судебной защите в порядке приказного производства, может быть и предметом производства искового. Но не на каждое подтвержденное документом требование, подлежащее судебной защите, может быть выдан судебный приказ.

Приказное производство выгодно тем, что:

1. государственная пошлина с заявлений о выдаче судебного приказа в два раза меньше, чем за подачу искового заявления;
2. если в рамках искового судопроизводства дела тянутся несколько месяцев, то судебный приказ можно получить через три-четыре недели после подачи заявления о его выдаче. Судебный приказ выносится судьей без судебного разбирательства и вызова сторон для заслушивания их объяснений только лишь на основании заявления истца (предприятия), суд автоматически взыскивает те суммы, которые укажет предприятие в своем заявлении;
3. суд редко уменьшает в приказном производстве сумму заявленных штрафных процентов. Однако в приказном производстве есть ряд минусов: в рамках его можно взыскать лишь сумму долга и проценты, но не судебные расходы; должник может легко

⁴¹ Часть 4 статьи 33 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации.

отменить выданный судебный приказ, для этого ему достаточно представить в течение десяти дней со дня получения им копии выданного судебного приказа свои возражения, в этом случае он отменяется в обязательном порядке (государственная пошлина при этом возвращается).

На судебный приказ не распространяется ограничение по взыскиваемой сумме – он может быть выдан при долге, как в размере нескольких рублей, так и в размере нескольких миллионов рублей. Выданный и вступивший в законную силу судебный приказ является исполнительным документом, обязательным для исполнения должниками и государственными органами.

5.8.2. Исковое производство

Исковое производство по должникам физическим лицам возбуждается на основании искового заявления. Как правило, оно подается истцом в случае отмены по заявлению должника судебного приказа, либо, если одним из требований в иске является обращение взыскания на заложенное имущество (последним мировые судьи не занимаются). Исковое производство менее предпочтительно для взыскателя, чем приказное, так как оно более длительно и требует совершения дополнительных действий, в том числе, присутствия сотрудников предприятия в судебных заседаниях. В результате, теряется время, и предприятие несет дополнительные издержки. Кроме того, судьи часто уменьшают штрафные проценты за пользование денежными средствами, используя свое право, данное им статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, ГК РФ). Однако, в исковом производстве должник должен представить мотивированные обоснования неправомерности требований предприятия, если он не согласен с суммой долга, ему недостаточно заявить, что он просто не согласен с взысканием, как он может это сделать при вынесении судебного приказа. Также существенным плюсом искового производства является возможность применения обеспечительных мер, что не предусмотрено в приказном производстве.

Взыскание долгов осуществляется с собственников помещений. В отношении муниципального жилищного фонда взыскание долгов осуществляется с органов местного самоуправления, как представителя собственников помещений.

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

Органы местного самоуправления могут переселить нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, если они в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги⁴². При этом выселение осуществляется в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие. При этом важно понимать, что не требуется создавать специальный фонд для переселения и переселение по норме общежития не есть переселение обязательно в общежитие.

Но этой мерой не всегда следует пользоваться, и не всегда она может быть действенной.

Например, в квартире малой площадью проживает несколько человек. Если их выселить за долги, то им нужно будет предоставить жилье из расчета по нормам общежития, то есть по 6 квадратных метров на человека. В целом это будет больше, чем площадь занимаемой ими квартиры. Иными словами, за счет выселения должники могут улучшить свои жилищные условия. Порой этим даже намеренно пытаются

⁴² Статья 90 ЖК РФ.

воспользоваться наниматели комнат в коммунальных квартирах: несколько человек регистрируются на малой площади и ничего не платят. Они совсем не против их выселения.

Суды порой считают, что если человек, который 6 месяцев не оплачивал жилищно-коммунальные услуги, получив исковое заявление суда, тут же заплатил хотя бы 1 рубль из своего долга, то он прервал шестимесячный срок задолженности и уже не подлежит выселению. К сожалению, неплательщики этим пользуются: платят небольшую сумму перед каждым слушанием. Долг все время увеличивается, а суд не выселяет.

5.8.4. Продажа с публичных торгов жилого помещения

Что касается собственника жилого помещения, то к нему помимо взыскания задолженности, особенно, когда накоплен очень большой долг, который не соизмерим с возможностью должника его погасить, в определенных случаях также могут применяться соответствующие меры, закрепленные статьей 293⁴³ ГК РФ. Если собственник жилого помещения бесхозяйственно обращается с жильем, то есть систематически не выполняет обязанности по поддержанию его в надлежащем санитарном и техническом состоянии, а также отказывается от участия в общих эксплуатационных и ремонтных работах в интересах общего имущества в доме, что само по себе нарушает права и интересы соседей в этом доме, то орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранения указанных нарушений. Если действия собственника влекут разрушение жилого помещения, то орган местного самоуправления может назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. При игнорировании предъявленных ему требований суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения и средств, направленных на погашение долга.

Принимая иск о выселении (переселении) неплательщика, суд удостоверится в том, что это последняя мера, которая может быть применена к должнику. Это означает, что предприятие должно предъявить доказательства того, что с должником была проведена предварительная работа для погашения долга.

Данная мера на практике почти не применяется. Суд с трудом выносит такое решение, а исполнить его бывает еще труднее. Например, квартира находится в общей собственности многих лиц. Суд принимает соответствующее решение, но чтобы исполнить его, приставам надо для начала найти этих многих собственников, а это порой практически не возможно.

Таким образом, действующее законодательство предлагает различные меры по работе с должниками по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Однако, не всегда эти способы воздействия результативны и легко применимы на практике. В целях увеличения сбора платежей граждан за жилое помещение и коммунальные услуги следует принять комплекс мер, дополнительно к уже действующим, направленных на повышение платежной дисциплины граждан. Предложения по проекту постановления Правительства Российской Федерации «О комплексе мер, направленных на улучшение платежной дисциплины при оплате энергоресурсов (коммунальных услуг)» представлены в приложении 1 к отчету.

6. МЕРЫ ПО УЛУЧШЕНИЮ ПЛАТЕЖНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ ГРАЖДАН ПРИ ОПЛАТЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ТРЕБУЮЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

⁴³ Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.

Для улучшения платежной дисциплины граждан при оплате коммунальных услуг предлагается принять некоторые меры законодательного характера. На наш взгляд, изменения должны коснуться Гражданского кодекса, Жилищного кодекса и закона о введении его в действие, Гражданского процессуального кодекса, а также Кодекса об административных правовых нарушениях. Подробный анализ недостатков, существующих сегодня в данных законах, приведен в отчете о выполнении работ этапа 1 по проблемам изменения законодательства в сфере энергосбережения и повышения энергетической эффективности многоквартирных домов.

В настоящее время правовые последствия за нарушение принятых решений по содержанию, ремонту и модернизации общего имущества в многоквартирных домах недостаточно стимулируют собственников помещений к повышению энергоэффективности многоквартирных домов. Для усиления мер экономической ответственности собственников – должников за бездействие по несению бремени содержания общего имущества в многоквартирном доме при соблюдении конституционного права на жилище предлагается внести изменения в статью 446 Гражданского процессуального кодекса, статью 293 Гражданского кодекса и предложения о дополнения Жилищного кодекса статьей 34¹ «Обращение взыскания на жилое помещение». При этом необходимо создать условия для соблюдения прав и законных интересов добросовестных собственников.

Для снижения рисков объединений собственников жилья при сборе платежей за коммунальные услуги с собственников помещений в многоквартирных домах и расчетах с организациями коммунального комплекса предлагается внести дополнение в статью 155 жилищного кодекса с целью распространить на товарищества собственников жилья, жилищные и иные специализированные потребительские кооперативы право устанавливать срок внесения платежей, отличный от установленного данной статьей.

С целью стимулирования повышения уровня сбора платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги законопроектом предлагается дополнение статьи 160 Жилищного кодекса Российской Федерации нормой, согласно которой денежные компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам льготных категорий при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению. Это связано с тем, что при неоплате расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг отсутствует необходимость предоставления соответствующих денежных компенсаций. Аналогичная норма предлагается в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». При этом до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций льготы на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предлагается применять и в отношении лиц, получающих натуральные льготы.

Предлагается закрепить в поправках в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации принцип, в соответствии с которым коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме предоставляются лицами, отвечающими перед такими собственниками за содержание коммунальных инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. При этом в случае заключения договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги указанным собственникам и пользователям предоставляются управляющей организацией.

Для приведения норм административного законодательства Российской Федерации в соответствие с положениями жилищного законодательства Российской Федерации предлагаются изменения в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части административной ответственности за нарушение требований к содержанию жилых помещений и правил содержания общего имущества в многоквартирных домах. Предлагается уточнить действующие редакции составов административных правонарушений в сфере жилищных отношений, предусматривая административную ответственность собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, управляющих организаций, организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Это обусловлено необходимостью обеспечения дифференцированной ответственности различных участников жилищных отношений за состояние общего имущества в многоквартирном доме.

Предлагается разработать законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием регулирования жилищных отношений по управлению многоквартирными домами и предоставлению коммунальных услуг», принятие которого будет способствовать повышению платежной дисциплины при оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, что, в свою очередь, создаст условия для надлежащего содержания и модернизации многоквартирных домов, включая мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием регулирования жилищных отношений по управлению многоквартирными домами и предоставлению коммунальных услуг» приведен в приложении 1 к настоящему отчету.

7. КОМПЛЕКС МЕР, НАПРАВЛЕННЫХ НА УЛУЧШЕНИЕ ПЛАТЕЖНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ ПРИ ОПЛАТЕ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ (КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ)

Ниже в виде сводной таблицы приведен комплекс мер, направленных на улучшение платежной дисциплины граждан при оплате коммунальных услуг. Комплекс мер разработан на основании рекомендаций, рассмотренных в настоящем отчете.

**КОМПЛЕКС МЕР, НАПРАВЛЕННЫХ НА УЛУЧШЕНИЕ ПЛАТЕЖНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ ПРИ ОПЛАТЕ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ
(КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ)**

	МЕРОПРИЯТИЯ		
	НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ	МЕТОДИЧЕСКИЕ	ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ
НАПРАВЛЕНИЕ: Стимулирование граждан к своевременной оплате жилищно-коммунальных услуг, предоставление возможности предварительной оплаты и внесения платежей частями			
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	1. Разработка и принятие законопроекта «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием регулирования жилищных отношений по управлению многоквартирными домами и предоставлению коммунальных услуг», уточняющего меры экономической ответственности собственников – должников за бездействие по несению бремени содержания общего имущества в многоквартирном доме при соблюдении конституционного права на жилище; стимулирования платежной дисциплины граждан – получателей мер социальной поддержки (льгот); распространения на объединения собственников жилья права устанавливать срок внесения платежей собственниками; изменения в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части административной ответственности за нарушение требований к содержанию жилых	Разработка методических рекомендаций по внедрению современных способов приема платежей граждан, с возможностью предварительной оплаты и внесения текущих платежей частями	

	<p>помещений и правил содержания общего имущества в многоквартирных домах. 2. Получение предложений саморегулируемых организаций по изменению законодательства в части внесения платежей за управление, содержание и ремонт многоквартирных домов и коммунальные услуги (ресурсы), ответственности за нарушение требований к содержанию жилых помещений и правил содержания общего имущества в многоквартирных домах.</p>		
<p>СУБЪЕКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</p>			
<p>ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ</p>			
<p>ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ОРГАНИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, КРЕДИТНЫЕ И БИЛЛИНГОВЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ</p>			<p>1. Обобщение саморегулируемыми организациями практики применения законодательства в части внесения платежей за управление, содержание и ремонт многоквартирных домов и коммунальные услуги (ресурсы), ответственности за нарушение требований к содержанию жилых помещений и правил содержания общего имущества в многоквартирных домах и внесение предложений в органы власти Российской Федерации. 2. Установление в договорах управления положений, а также принятие решений общими собраниями членов ТСЖ (ЖК) об установлении сроков внесения платежей (авансовые платежи) 3. Внедрение современных электронных программ и способов приема платежей граждан, с возможностью предварительной оплаты и внесения текущих платежей</p>

			частями
НАПРАВЛЕНИЕ: Проведение мониторинга уровня сбора платежей и причин возникновения задолженностей			
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ			
СУБЪЕКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ			
ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ			
ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ОРГАНИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, КРЕДИТНЫЕ И БИЛЛИНГОВЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ			Проведение управляющими организациями и организациями коммунального комплекса, их профессиональными объединениями, в т.ч. саморегулируемыми организациями, мониторинга уровня сбора платежей собственников и нанимателей за управление, содержание и ремонт многоквартирных домов и коммунальные услуги (ресурсы) и исследований причин возникновения задолженностей граждан
НАПРАВЛЕНИЕ: Проведение информационно-разъяснительной работы с гражданами о необходимости своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг и возможных последствиях неоплаты в срок и в полном объеме			
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ		Разработка методических рекомендаций по организации органами местного самоуправления, управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными / жилищно-строительными кооперативами, ресурсоснабжающими предприятиями информационно-разъяснительной работы с гражданами о необходимости своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг и возможных последствиях неоплаты в срок и в полном объеме	Проведение через центральные средства массовой информации информационных кампаний по повышению платежной дисциплины граждан при оплате жилищно-коммунальных услуг
СУБЪЕКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ			Проведение через региональные средства массовой информации информационных кампаний по повышению платежной дисциплины граждан при оплате жилищно-коммунальных услуг
ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ			1. Проведение через местные средства

			<p>массовой информации информационных кампаний по повышению платежной дисциплины граждан при оплате жилищно-коммунальных услуг</p> <p>2. Проведение городского конкурса «Добросовестный плательщик» для поощрения граждан, своевременно и в полном объеме оплачивающих жилищно-коммунальные услуги</p>
<p>ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ОРГАНИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, КРЕДИТНЫЕ И БИЛЛИНГОВЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ</p>			<p>1. Размещение разъяснительной информации о необходимости соблюдать платежную дисциплину в пунктах приема платежей, офисах управляющих организаций, в многоквартирных домах и т.д.</p> <p>2. Проведение встреч с жителями для разъяснения необходимости соблюдать платежную дисциплину</p> <p>3. Разъяснительная работа непосредственно с гражданами, имеющими задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, с целью выяснения причин ее возникновения и совместного поиска возможности ее ликвидации</p>
НАПРАВЛЕНИЕ: Демонполизация услуги по сбору платежей граждан			
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ		<p>Разработка методических рекомендаций по демонполизации услуги по сбору платежей граждан, внедрению современной электронной программы приема платежей граждан, предоставляющей гражданам возможность предварительной оплаты и внесения текущих платежей частями</p>	
СУБЪЕКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ			
ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ			<p>Разрешение органов местного самоуправления на установку пунктов (устройств) приема платежей граждан в объектах муниципальной</p>

<p>ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ОРГАНИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, КРЕДИТНЫЕ И БИЛЛИНГОВЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ</p>			<p>собственности</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Расширение управляющими организациями и объединениями собственников жилья предложения по приему платежей от граждан. 2. Увеличение организациями, ведущими прием платежей граждан, количества пунктов приема платежей, с расположением их в шаговой доступности для населения и работой по удобному для населения графику. 3. Обучение граждан управляющими организациями, кредитными организациями и организациями, ведущими прием платежей населения, пользованию современными техническими системами приема жилищно-коммунальных платежей - платежными терминалами и банкоматами.
<p>НАПРАВЛЕНИЕ: Предоставление потребителям сведений о результатах работы предприятия в части качества и объемов предоставленных коммунальных услуг (доставленных коммунальных ресурсов)</p>			
<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1. Разработка и утверждение примерных форм публичных договоров ресурсоснабжения, рекомендуемых к заключению ресурсоснабжающими организациями с управляющими организациями, товариществами и собственниками помещений (при непосредственном управлении), с указанием режима и качества предоставляемых ресурсов и предусматривающие взаимовыгодные условия для обеих сторон договора 2. Разработка методических рекомендаций по организации предоставления организациями коммунального комплекса потребителям сведений о результатах работы предприятия в части качества и объемов предоставленных коммунальных услуг (коммунальных ресурсов) 	
<p>СУБЪЕКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</p>			

ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ			
ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ОРГАНИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, КРЕДИТНЫЕ И БИЛЛИНГОВЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ			Предоставление управляющими организациями / правлениями объединений собственников жилья собственникам и нанимателям помещений в многоквартирных домах подробной информации о качестве и объемах предоставленных коммунальных услуг (полученных коммунальных ресурсов) в рамках ежегодных отчетов с участием представителей организаций коммунального комплекса.
НАПРАВЛЕНИЕ: Взаимодействие уполномоченных органов по предоставлению субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг с управляющими организациями, объединениями собственников жилья и организациями коммунального комплекса			
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ			
СУБЪЕКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	Разработка и применение порядка обращения органов, уполномоченных предоставлять субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, в управляющие организации, объединения собственников жилья и организации коммунального комплекса для получения информации о начисленных и внесенных платежах граждан – получателей субсидий		
ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ			
ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ОРГАНИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, КРЕДИТНЫЕ И БИЛЛИНГОВЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ			1. Информирование организациями – получателями платежей граждан о программе субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, подписание соглашений на погашение задолженностей, первоочередное предоставление требуемых для получения субсидий документов 2. Предоставление организациями – получателями платежей граждан по запросу органов, уполномоченных предоставлять субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, информации о начисленных и внесенных платежах граждан – получателей субсидий
НАПРАВЛЕНИЕ: Применение превентивных (досудебных) мер индивидуального воздействия на должников			
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ			Последовательное применение мер досудебного воздействия на нанимателей помещений,
СУБЪЕКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ			
ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ			

			соответственно, государственного и муниципального жилищного фонда - задолжников по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.
ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ОРГАНИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, КРЕДИТНЫЕ И БИЛЛИНГОВЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ			Последовательное применение мер досудебного воздействия на граждан - задолжников по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, включая письменные обращения, реструктуризацию задолженности, начисление пени, приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг.
НАПРАВЛЕНИЕ: Принудительное взыскание задолженности граждан			
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	Рассмотрение возможности принятия законопроекта об обращении взыскания по исполнительным документам на имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности, даже если это жилое помещение (его части) является для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем ему помещении, единственным пригодным для постоянного проживания помещением.		
СУБЪЕКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ			Последовательное применение мер принудительного взыскания задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг с граждан - нанимателей помещений, соответственно, государственного и муниципального жилищного фонда, вплоть до выселения нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого

			помещения по договору социального найма.
ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ОРГАНИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, КРЕДИТНЫЕ И БИЛЛИНГОВЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ			Последовательное применение мер принудительного взыскания задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг с граждан – собственников помещений.

ЛИТЕРАТУРА

Гражданский кодекс Российской Федерации
Жилищный кодекс Российской Федерации
Гражданско-процессуальный кодекс Российской Федерации

Федеральный закон от 3 июня 2009 г. № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами»

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

Постановление Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. № 761 "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг"

Письмо Министерства регионального развития РФ от 20 марта 2007 г. N 4967-СК/07 "О применении пункта 7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307"

Большой юридический словарь. Волосов М. Е. и др., 2006

Информация Агентства KredEx, www.kredex.ee/esk

Материалы Эстонского Союза квартирных товариществ, www.ekyl.ee

Материалы Департамента жилищного строительства и развития Государственного жилищного агентства, Латвия, Рига, LV-1050, ул. Муциниеку 3

Материалы европейского проекта EU-Interreg III B, Проект BEEN, http://www.been-online.net/fileadmin/medias/downloads/elaborated-documents-tacis/R5_final_ru.pdf

Материалы «Института быванья» (Институт жилья), г. Братислава, Словакия, www.instbyv.sk

Материалы Венгерской ассоциации жилищных кооперативов и домовладельческих товариществ (LOSZ), www.losz.hu

Хейго Петси «Должники в квартирном товариществе»: Справочник для квартирному товариществу, г. Таллинн, Эстония, 2008 г.

Практика реформы жилищно-коммунального комплекса: Аналитический доклад / Под общ.ред. С.Б. Сиваева. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2004.

«Товарищества собственников жилья: опыт деятельности разных стран», Урбан Институт, Республика Узбекистан, г. Ташкент, 2005 г

Отчетные материалы Фонда «Институт экономики города» по проекту «Совершенствование системы управления на местном уровне», Фонд «Институт экономики города», 2009.

Росстат, общероссийский статистический сборник «Россия в цифрах. 2009 год»

Росстат, результаты федерального государственного статистического наблюдения по формам: 1-жилфонд, 22-жкх (сводная), 22-жкх (реформа) за 2007 и 2008 годы

ПРИЛОЖЕНИЕ

к отчету
о выполнении работ этапа 1
по проблемам повышения уровня
сбора платежей граждан за коммунальные услуги

Вносится
Правительством
Российской Федерации

Проект

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации в связи с совершенствованием
регулирующих жилищных отношений по управлению
многоквартирными домами и предоставлению
коммунальных услуг**

Статья 1

Изложить статью 293 Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301) в следующей редакции:

«Статья 293. 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, **в том числе из-за невыполнения обязанности по содержанию данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего**

имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а для собственников комнаты в коммунальной квартире и общего имущества собственников комнат в такой квартире, орган местного самоуправления или лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом в соответствии с жилищным законодательством, может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения, выполнения обязанности по содержанию указанного общего имущества.

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, **не выполнит обязанность по содержанию общего имущества в многоквартирном доме или в коммунальной квартире, суд по иску органа местного самоуправления или лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, может в соответствии с жилищным законодательством** принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.».

Статья 2

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14, № 1, ст. 10; 2007, № 1, ст. 14; № 43, ст. 5084; 2008, № 20, ст. 2251) следующие изменения:

1) Дополнить статьей 34¹ следующего содержания

«Статья 34¹. **Обращение взыскания на жилое помещение**

1. В целях защиты прав и законных интересов собственников жилых помещений в многоквартирном доме на жилое помещение в многоквартирном доме в судебном порядке может быть обращено взыскание в случае несвоевременного или не полного внесения собственником жилого помещения платы за данное жилое помещение или коммунальные услуги при наличии в совокупности следующих условий:

1) размер задолженности превышает 6 определенных по правилам раздела VII настоящего Кодекса ежемесячных размеров платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, предоставление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не может быть приостановлено, а в случае принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт такого дома единовременным платежом размер задолженности превышает одну шестую указанных расходов;

2) отсутствует соглашение о погашении задолженности, заключенное лицом, указанным в части 1 настоящей статьи, с кредитором, и (или) не выполняются условия такого соглашения;

3) требования, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства по внесению платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут быть удовлетворены за счет иного имущества лиц, указанных в части 1 настоящей статьи.

2. Лица, имеющие самостоятельное право пользования жилым помещением, указанным в части 1 настоящей статьи, вправе участвовать в рассмотрении дела об обращении взыскания на такое жилое помещение.

3. Обращение кредитором взыскания на жилое помещение и реализация этого жилого помещения являются основанием для прекращения права пользования ими собственника жилого помещения и любых иных лиц, проживающих в таком жилом помещении. Освобождение такого жилого помещения (прекращение пользования таким жилым помещением указанными гражданами) осуществляется в порядке, установленном частью 1 статьи 35 настоящего Кодекса.

4. Жилое помещение, на которое обращено взыскание, реализуется путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса в порядке, определяемом гражданским законодательством и законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве.

5. Договоры найма или аренды жилого помещения, заключенные до возникновения задолженности или с согласия кредитора после возникновения указанной в пункте 1 части 1 настоящей статьи

задолженности, при реализации жилого помещения сохраняет силу. Условия расторжения указанных договоров определяются Гражданским кодексом Российской Федерации.

6. Принимая решение об обращении взыскания на жилое помещение, указанное в части 1 настоящей статьи, суд должен определить и указать в нем:

1) суммы, подлежащие уплате кредитору из стоимости реализуемого жилого помещения, за исключением сумм расходов по охране и реализации жилого помещения, которые определяются по завершении его реализации.

Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;

2) являющееся предметом реализации жилое помещение, из стоимости которого удовлетворяются требования кредитора;

3) способ реализации жилого помещения, на которое обращается взыскание;

4) начальную продажную цену жилого помещения при его реализации. Начальная продажная цена жилого помещения на публичных торгах определяется на основе соглашения между должником и кредитором, а в случае спора - самим судом;

5) меры по обеспечению сохранности жилого помещения до его реализации, если таковые необходимы.

7. По заявлению должника суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на жилое помещение отсрочить его реализацию на срок до одного года для ликвидации задолженности по внесению платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в случаях, когда кредитором является гражданин, при условии, что возникновение задолженности не связано с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности. Если в течение определенного судом срока такие лица не ликвидируют указанную задолженность, суд по повторному обращению кредитора принимает решение об обращении взыскания на жилое помещение, указанное в части 1 настоящей статьи. При этом по просьбе должника суд в решении об обращении взыскания на жилое помещение может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

8. Отсрочка реализации жилого помещения не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству по внесению платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, погашению задолженности не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся кредитору в соответствии с настоящим Кодексом, федеральным законом или договором процентов и неустойки.

9. Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени и (или) иные лица ликвидируют задолженность, в том объеме, который они имеют к моменту удовлетворения требования, суд по заявлению должника

отменяет решение об обращении взыскания на жилое помещение, указанное в части 1 настоящей статьи.

10. Отсрочка реализации жилого помещения, указанного в части 1 настоящей статьи, не допускается, если:

1) она может повлечь существенное ухудшение финансового положения кредитора;

2) в отношении должника или кредитора возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом).

11. При отсутствии у указанных в части 1 настоящей статьи лиц другого жилого помещения и при отсутствии жилого помещения маневренного фонда суд на основании заявления должника может на период приобретения иного жилого помещения в собственность или до приобретения права пользования жилым помещением по иному основанию, но не более шести месяцев, обязать кредитора предоставить для проживания по договору найма принадлежащее кредитору или лицу, имеющему соглашение с кредитором, жилое помещение, расположенное в пределах того же населенного пункта, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие. Предоставляемое жилое помещение указывается в заявлении кредитора на основании определения суда. Жилое помещение и период его предоставления указываются в решении суда об обращении взыскания на жилое помещение.

12. Собственник жилого помещения, на которое обращается взыскание, на основании заявления вправе отказаться от заключения договора найма жилого помещения маневренного фонда или договора найма жилого помещения, указанного в части 4 настоящей статьи.

13. Плата за предоставляемое жилое помещение, указанное в части 11 настоящей статьи, вносится в течение первого месяца договора найма жилого помещения за весь срок действия указанного договора в размере, определенном в соответствии с гражданским законодательством.»;

2) дополнить статью 95 пунктом 2¹ следующего содержания:

«2¹) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на жилые помещения в случае невнесения указанными собственниками жилого помещения и проживающими совместно с ними дееспособными членами их семей в течение более шести месяцев без уважительных причин платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, предоставление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не может быть приостановлено;»;

3) дополнить пункт 2 части 2 статьи 106 словами «, в случае, указанном в пункте 2¹ статьи 95 настоящего Кодекса»;

4) 2) в части 1 в статье 135 слова «комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме»

заменить словами «общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в таком доме, в также осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом (далее в настоящей главе также – товарищество).»;

5) в статье 137:

а) в пункте 1 части 1 исключить слова «договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и», слова «в интересах членов товарищества» заменить словами «, обеспечивающие содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;

б) в части 3 после слов «собственников жилья» дополнить словами «вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в помещении должника в установленном Правительством Российской Федерации порядке, потребовать уплаты пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 настоящего Кодекса,», слово «возмещения» заменить словами «возмещения платы за коммунальные услуги и других»;

б) в статье 138:

а) пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII настоящего Кодекса;»;

б) пункт 8 после слова «законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме» дополнить словами «связанные с управлением общим имуществом в таком доме»;

7) в статье 148:

а) дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹) управление общим имуществом в многоквартирном доме или заключение договора управления многоквартирным домом;»;

б) пункт 2 после слов «членами товарищества» дополнить словами «и иными собственниками помещений в многоквартирном доме»;

8) в статье 155:

а) часть 1 дополнить словами «или общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива»;

б) дополнить часть 5 после слов «вносят» словами «этой организации»;

в) дополнить часть 6 после слов «вносят» словами «этой организации»;

г) дополнить частями 6¹ – 6³ следующего содержания

«6¹. В случае заключения товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договора управления многоквартирным домом плата за коммунальные услуги вносится управляющей организации.

6². На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива в случае, предусмотренном договором такой организации с ресурсоснабжающей организацией, собственники помещений могут вносить плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом собственники помещений выполняют свои обязательства по внесению платы за коммунальные услуги перед товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, которые отвечают перед такими собственниками за надлежащее предоставление коммунальных услуг.

6³. Отсутствие договоров товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива с собственниками помещений в многоквартирном доме, указанных в части 6 настоящей статьи, и договоров о предоставлении коммунальных услуг не является основанием невнесения обязательных платежей за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги.»;

9) часть 1 статьи 157 изложить в следующей редакции:

«1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых холодной и горячей воды, природного газа,

электрической и тепловой энергии, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учета.»;

10) дополнить статью 160 частью 3 следующего содержания:

«3. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.».

11) в статье 161:

а) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. Управление многоквартирным домом включает в себя определение состава и оценку текущего состояния общего имущества в многоквартирном доме, определение целей управления и планирование их достижения, организацию комплекса действий по обеспечению сохранности и надлежащего состояния общего имущества, пользования коммунальными услугами и возможности пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме, финансирования реализации текущих и перспективных планов, оплаты коммунальных услуг, контроль за достижением планируемых результатов, рассмотрение отчетов исполнителей работ и услуг, принятие решений о пользовании общим имуществом (в том числе о передаче общего имущества в пользование иными лицами), иную предусмотренную настоящим Кодексом, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами деятельность по управлению

многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом осуществляется путем принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и реализации выбранного способа управления многоквартирным домом.»;

б) дополнить частями 10, 11 и 12 следующего содержания:

«10. В случае заключения договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме, предоставляются управляющей организацией. В других случаях коммунальные услуги указанным собственникам и пользователям предоставляются лицами, отвечающими перед такими собственниками за содержание коммунальных инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и правила, обязательные при заключении управляющими организациями или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

11. Управляющая организация в целях обеспечения осознанного выбора собственниками помещений в многоквартирном доме и контроля за выполнением ее обязательств по договору управления обязана обеспечить свободный доступ к информации о выполняемых услугах и работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предлагаемой стоимости данных услуг и работ, предоставляемых коммунальных услугах и ценах (тарифах) на необходимые для этого коммунальные ресурсы, а также об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (в части реализации договоров управления), в порядке и на условиях, установленных в соответствии со стандартами раскрытия информации, утверждаемыми Правительством Российской Федерации».

12. Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 10 настоящей статьи, договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют подачу в многоквартирные дома холодной или горячей воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии и предоставляют услуги водоотведения.»;

12) в статье 162:

а) в части 2 слова «органов управления» исключить, слова «предоставлять коммунальные услуги» заменить словами «предоставлять все коммунальные услуги в соответствии с уровнем благоустройства дома»;

б) часть 3 дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

«3¹) срок действия договора управления;»;

пункт 4 дополнить словами «, в том числе содержание, сроки и порядок представления управляющей организацией отчета об исполнении таких обязательств»;

в) в части 5 слова «многоквартирным домом» исключить, слово «пять» заменить словом «семь»;

г) в части 6 слова «на тот же срок» заменить словами «на один год»;

д) в части 8 после слова «законодательством» дополнить словами «с учетом требований настоящего Кодекса»;

е) часть 9 изложить в следующей редакции:

«9. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном договором управления и договором управляющей организации с ресурсоснабжающей организацией, собственники могут вносить плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом собственники помещений выполняют свои обязательства по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, а управляющая организация отвечает перед такими собственниками за надлежащее предоставление коммунальных

услуг.»;

ж) части 10 и 11 изложить в следующей редакции:

«10. Если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом или о заключении договора управления с новой управляющей организацией старая управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с такими объектами документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения указанного в настоящей части обязательства старая управляющая организация несет административную и иную предусмотренную законодательством ответственность, а перед новой управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом или перед указанными

в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса лицами - ответственность в размере причиненных убытков.

11. Если иное не установлено договором управления, управляющая организация представляет собственникам помещений в многоквартирном доме:

1) ежегодно в течение первого квартала текущего года - отчет в письменной форме о выполнении договора управления за предыдущий год;

2) ежеквартально в течение первого месяца текущего квартала - информацию в письменной форме каждому собственнику под роспись или заказным письмом либо путем вывешивания на досках объявлений в подъездах или вблизи многоквартирного дома о наличии просроченной задолженности управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями.»;

13) дополнить статьей 162¹ следующего содержания:

«Статья 162¹. Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо потребительским кооперативом

1. Товарищество собственников жилья, товарищество индивидуальных застройщиков в целях управления многоквартирным домом:

1) планирует и организует содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) определяет смету доходов и расходов на год с постатейной (детальной) расшифровкой расходов, связанных с управлением

многоквартирным домом;

3) своими силами осуществляет содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме либо заключает договор управления или договоры о содержании и ремонте такого общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

4) предоставляет коммунальные услуги, заключая для этого договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с ресурсоснабжающими организациями (за исключением случая заключения договора управления);

5) контролирует выполнение обязательств по договорам, указанным в пунктах 2 и 3 настоящей части;

6) отвечает перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество коммунальных услуг, а также услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

7) истребует в установленном законодательством порядке задолженность с собственников помещений в многоквартирном доме, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате коммунальных услуг, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

8) ежегодно не позднее чем через три месяца после окончания очередного года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет об управлении многоквартирным домом за предыдущий год;

9) осуществляет иную предусмотренную настоящим Кодексом и уставом деятельность по управлению многоквартирным домом.

2. Положения части 1 настоящей статьи распространяются на управление многоквартирным домом или, в котором хотя бы одним членом кооператива выплачен паевой взнос в полном размере.»;

14) в части 2 статьи 163 слова «по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса» заменить словами «в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом»;

Статья 3

Внести в Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 15; № 52, ст. 5597; 2006, № 27, ст. 2881; 2007, № 1, ст. 14; № 49, ст. 6071; 2009, № 19, ст. 2283) следующие изменения:

1) Дополнить статью 8 вторым абзацем следующего содержания:

«До внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по

оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций льготы на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.».

2) дополнить статьей 23 следующего содержания:

«Статья 23

Размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилых помещениях в многоквартирных домах и в жилых домах при отсутствии индивидуальных приборов учета, до 1 января 2012 года рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги, потребленные в не оборудованных приборами учета многоквартирных домах и в жилых домах, с использованием нормативов потребления коммунальных услуг должен стимулировать собственников жилых домов и помещений в многоквартирном доме к осуществлению расчетов за коммунальные услуги на основании данных об объемах потребляемых холодной и горячей воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, определенных при помощи приборов учета коммунальных ресурсов.»;

Статья 4

Дополнить абзац второй пункта 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 46, ст. 4532; 2008, № 30, ст. 3603) словами «или оно расположено в многоквартирном доме и на него в соответствии с жилищным законодательством может быть обращено взыскание за несвоевременное или неполное внесение платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги».

Статья 5

Внести в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 1, ст. 1; № 30, ст. 3029; № 44, ст. 4295; 2003, № 27, ст. 2700, 2708, 2717; № 46, ст. 4434; № 50, ст. 4847, 4855; № 52, ст. 5037; 2004, № 31, ст. 3229; № 34, ст. 3529, 3533; № 44, ст. 4266; 2005, № 1, ст. 4, 9, 13, 40, 45; № 10, ст. 763; № 13, ст. 1077; № 19, ст. 1752; № 27, ст. 2719, 2721; № 30, ст. 3104, 3131; № 52, ст. 5574; 2006, № 1, ст. 10; № 2, ст. 172, 175; № 6, ст. 639; № 10, ст. 1067; № 12, ст. 1234; № 17, ст. 1776; № 18, ст. 1907; № 19, ст. 2066; № 23, ст. 2380; № 31, ст. 3420, 3438, 3452; № 45; ст. 4641; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 21, 29; № 16, ст. 1825; № 26, ст. 3089; № 30, ст. 3755; № 31, ст. 4007, 4008, 4015; № 41, ст. 4845; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 50, ст. 6246; 2008, № 18, ст. 1941; № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3604) следующие изменения:

1) в статье 7.21 слово «переоборудование» заменить словом «переустройство»;

2) статью 7.22 изложить в следующей редакции:

«Статья 7.22. Нарушение требований к содержанию жилых помещений и правил содержания общего имущества в многоквартирных домах

1. Нарушение собственниками жилых домов и собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (далее в настоящей статье - помещение) требований к содержанию помещений и правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, -

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до двухсот рублей; на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Примечание. Административная ответственность, установленная в пункте 1 настоящей статьи, не применяется к лицам, которые не присутствовали на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вследствие ненадлежащего оповещения, документально подтвержденной болезни, командировки иной уважительной причины, или голосовали за решение, которое было направлено на обеспечение надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, но которое не набрало требуемого числа голосов, либо голосовали

против принятия решения, которое повлекло за собой нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Нарушение лицами, ответственными за выполнение работ либо оказание услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных статьями 6.4, 7.13, 9.5 и 9.11 настоящего Кодекса, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Примечание. Административная ответственность, установленная в пункте 2 настоящей статьи, применяется к управляющим и другим организациям, а также лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, ответственным за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а равно к должностным лицам, в случае возложения договором с собственниками помещений в многоквартирном доме или товариществом собственников жилья либо жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом обязанностей, невыполнение которых привело к нарушению правил содержания общего

имущества в многоквартирном доме. Административная ответственность, установленная в пункте 2 настоящей статьи, не применяется к товариществам собственников жилья либо жилищным или иным специализированным потребительским кооперативам и должностным лицам этих организаций.

3. Нарушение порядка и правил: проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом; признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; признания жилого помещения непригодным для проживания; перевода жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение; согласования переустройства и (или) перепланировки жилого или нежилого помещения, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Примечание. К жилым помещениям в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.»;

3) дополнить статьей 7.22¹ следующего содержания:

«Статья 7.22¹. Несоблюдение требований жилищного законодательства об управлении многоквартирными домами

1. Неисполнение или ненадлежащее исполнение управляющей организацией обязанности передать техническую документацию на

многоквартирный дом и иные связанные с такими объектами документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

2. Неисполнение или ненадлежащее исполнение председателем или членом правления товарищества собственников жилья либо жилищного или иного специализированного потребительского кооператива (далее - организация) обязанности передать вновь выбранному председателю правления организации предусмотренные законодательством Российской Федерации документы и печать указанной организации, -

влечет наложение административного штрафа в размере от пяти тысяч до семи тысяч рублей.

Примечание. К предусмотренным законодательством Российской Федерации документам организации, в частности, относятся: устав организации и внесенные в него изменения и дополнения, документ о государственной регистрации организации, документы, подтверждающие права организации на имущество, находящееся на ее балансе, внутренние документы организации, включая, планы содержания и ремонта общего

имущества в многоквартирном доме, сметы доходов и расходов на соответствующие годы, годовые отчеты, документы бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, протоколы общих собраний членов организации, заседаний правления организации, ревизионной комиссии (ревизора) организации, бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в общем собрании членов организации, списки членов организации и списки собственников помещений в многоквартирном доме, заключения ревизионной комиссии (ревизора) организации (в частности, о сметах доходов и расходов и отчетах о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов), заключения аудитора организации, государственных и муниципальных органов финансового контроля, заключенные организацией договоры, судебные акты по спорам, связанным с деятельностью организации, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с такими объектами документы.»;

4) дополнить статью 9.16 частями 13 и 14 следующего содержания:

«13. Необоснованный отказ или уклонение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, от ремонта приборов учета потребляемых в многоквартирном или жилом доме энергетических ресурсов в установленные законодательством сроки -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих

предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

14. Необоснованный отказ или уклонение собственников помещений в многоквартирном доме и собственника жилого дома от установки, замены или ремонта приборов учета потребляемых в многоквартирном или жилом доме энергетических ресурсов в установленные законодательством сроки -

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до двухсот рублей; на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.»;

5) дополнить статьями 19.8² и 19.8³ следующего содержания:

«Статья 19.8². Непредоставление сведений или предоставление заведомо ложных сведений о своей деятельности управляющими организациями

1. Непредоставление сведений или предоставление заведомо ложных сведений о своей деятельности, неопубликование или опубликование заведомо ложных сведений о своей деятельности управляющими организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, если опубликование и (или) предоставление таких сведений являются обязательными в соответствии с законодательством Российской Федерации, а равно нарушение установленных стандартов

раскрытия информации о деятельности управляющих организаций и форм ее предоставления, включая сроки и периодичность предоставления информации управляющими, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

2. Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, -

влечет дисквалификацию на срок от одного года до трех лет.

Статья 19.8³. Непредоставление сведений о деятельности или документов товарищества собственников жилья либо жилищного или иного специализированного потребительского кооператива

1. Непредоставление должностным лицом товарищества собственников жилья либо жилищного или иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющего управление многоквартирным домом (далее в настоящей статье - организация), собственникам помещений в многоквартирном доме или лицам, указанным в части 1 статьи 139 Жилищного кодекса Российской Федерации, сведений или предоставление заведомо ложных сведений о решениях и деятельности органов управления организации по вопросам реализации прав и выполнения обязанностей

организации, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, либо отказ выдать таким лицам письменный ответ о причине отклонения заявления о предоставлении указанных сведений, -

влечет наложение административного штрафа в размере от пятисот до одной тысячи рублей.

2. Непредоставление должностным лицом организации собственникам помещений в многоквартирном доме или лицам, указанным в части 1 статьи 139 Жилищного кодекса Российской Федерации, для ознакомления документов организации либо отказ выдать таким лицам письменный ответ о причине отклонения заявления о предоставлении документов организации для ознакомления, -

влечет наложение административного штрафа в размере от пятисот до одной тысячи рублей.

3. Совершение административных правонарушений, предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи, должностным лицом организации, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, -

влечет наложение административного штрафа в размере от двух тысяч до двух пяти рублей.

Примечания.

1. Под должностным лицом организации в настоящей статье понимаются председатель правления организации, член правления

организации, председатель ревизионной комиссии организации, член ревизионной комиссии или ревизор организации.

2. Под документами организации в настоящей статье понимаются подлинники или надлежащим образом заверенные копии документов организации, указанных в примечании к статье 7.22¹ настоящего Кодекса.»;

б) в части 1 статьи 23.1 после цифр «19.8¹,» дополнить словами «частью 2 статьи 19.8²,»;

7) в части 1 статьи 23.55 после цифр «7.21 - 7.23» дополнить словами «частью 1 статьи 19.8², статьей 19.8³,»;

8) статью 28.2 дополнить частью 4.2 следующего содержания:

«4.2. Извещение собственников помещений в многоквартирном доме о месте и времени рассмотрения дела об административном правонарушении, предусмотренном пунктом 1 статьи 7.22 настоящего Кодекса, считается надлежащим, если такие сведения содержатся в платежных документах, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, представленных указанным лицам в соответствии с жилищным законодательством или размещены на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.»;

9) в статье 28.7:

а) часть 1 после слова «патентного» дополнить словом «, жилищного»;

б) часть 3.1 дополнить предложением следующего содержания «В случае совершения административных правонарушений, предусмотренных частью 1 статьи 7.22 настоящего Кодекса, копия определения о возбуждении дела об административном правонарушении в течение суток может размещаться на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.».

**Президент
Российской Федерации**

Д.Медведев

**Пояснительная записка
к проекту федерального закона «О внесении изменений в
отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с
совершенствованием регулирования жилищных отношений по
управлению многоквартирными домами и предоставлению
коммунальных услуг»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием регулирования жилищных отношений по управлению многоквартирными домами и предоставлению коммунальных услуг» (далее – законопроект) направлен на совершенствование регулирования отношений, оказывающих влияние на энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 30 и 39 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливают обязанность несения бремени содержания собственниками своих жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме. При этом статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрен порядок предоставления адресных субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг гражданам, имеющим низкие доходы. Тем не менее в отдельных муниципальных образованиях уровень сбора платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг находятся на уровне 75-85%. Это существенно влияет на снижение качества содержания и затрудняет модернизацию многоквартирных домов. В настоящее время правовые последствия за нарушение принятых решений по содержанию, ремонту и модернизации общего имущества в многоквартирных домах недостаточно стимулируют собственников помещений к повышению энергоэффективности многоквартирных домов. В соответствии со статьей 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности, если это

жилое помещение (его части) является для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем ему помещении, единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением случаев, когда такое жилое помещение является предметом ипотеки, и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание. Такое законодательное ограничение в ряде случаев приводит к злоупотреблениям со стороны отдельных лиц, имеющих в собственности одно жилое помещение. Действующая редакция ст. 293 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает процедуру прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение. Но используемое в этой норме понятие «допущение разрушения жилого помещения» не всегда толкуется как невыполнение обязанности по содержанию данного помещения и, если данное помещение является квартирой, обязанности по содержанию общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Это требует уточнения указанных норм. При невыполнении обязанности по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме орган местного самоуправления должен получить право принять в соответствии с жилищным законодательством решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Предлагаемая законопроектом в новой статье 34¹ Жилищного кодекса Российской Федерации процедура обращения в судебном порядке взыскания на жилое помещение в многоквартирном доме в случае несвоевременного или не полного внесения собственником такого жилого помещения платы за данное жилое помещение или коммунальные услуги может быть реализована только при совокупности установленных условий: размер задолженности превышает 6 ежемесячных размеров платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, отсутствует соглашение с кредитором о погашении

задолженности, отсутствия у должника иного имущества, на которое может быть обращено взыскание для погашения долга. Законопроектом устанавливаются требования к принимаемому судебному решению об обращении взыскания на жилое помещение и возможность при наличии уважительных причин отсрочки его реализации на срок до одного года для ликвидации задолженности. Законопроект предусматривает возможность предоставления должникам жилых помещений маневренного фонда. При отсутствии у должника другого жилого помещения и при отсутствии жилого помещения маневренного фонда суд на основании заявления должника может на период приобретения иного жилого помещения в собственность или до приобретения права пользования жилым помещением по иному основанию, но не более шести месяцев, обязать кредитора предоставить для проживания по договору найма принадлежащее кредитору или лицу, имеющему соглашение с кредитором, жилое помещение, расположенное в пределах того же населенного пункта, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Изменения в статью 446 Гражданского процессуального кодекса, статью 293 Гражданского кодекса и предложения о дополнения Жилищного кодекса статьей 34¹ «Обращение взыскания на жилое помещение» в совокупности повысят экономическую ответственность собственников – должников за бездействие по несению бремени содержания общего имущества в многоквартирном доме при соблюдении конституционного права на жилище. При этом будут созданы условия для соблюдения прав и законных интересов добросовестных собственников.

Предложенная законопроектом новая редакция части 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает, что плата за коммунальные услуги рассчитывается с использованием показаний индивидуальных приборов учета и исключает применение для расчета платы

за коммунальные услуги нормативов потребления. При этом в Федеральном законе от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что до 1 января 2012 года размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилых помещениях в многоквартирных домах и в жилых домах при отсутствии индивидуальных приборов учета, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После этого срока порядок расчета размера платы за коммунальные услуги, потребленные в не оборудованных приборами учета многоквартирных домах и в жилых домах, с использованием нормативов потребления коммунальных услуг должен содержать меры экономического стимулирования собственников жилых домов и помещений в многоквартирном доме к определению потребляемых объемов холодной и горячей воды, природного газа, тепловой и электрической энергии по приборам учета коммунальных ресурсов.

С целью стимулирования повышения уровня сбора платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги законопроектом предусмотрено дополнение статьи 160 Жилищного кодекса Российской Федерации нормой, согласно которой денежные компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам льготных категорий при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению. Это связано с тем, что при неоплате расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг отсутствует необходимость предоставления соответствующих денежных компенсаций. Аналогичная норма предлагается в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». При этом до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на

порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций льготы на оплату жилых помещений и коммунальных услуг применяется и в отношении лиц, получающих натуральные льготы.

Законопроект закрепляет в поправках в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации принцип, в соответствии с которым коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме предоставляются лицами, отвечающими перед такими собственниками за содержание коммунальных инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. При этом в случае заключения договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги указанным собственникам и пользователям предоставляются управляющей организацией.

Имеющиеся в настоящее время составы административных правонарушений, установленные статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных нарушениях, не соответствуют новому жилищному законодательству. Для приведения норм административного законодательства Российской Федерации в соответствие с положениями жилищного законодательства Российской Федерации законопроектом предлагаются изменения в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части административной ответственности за нарушение требований к содержанию жилых помещений и правил содержания общего имущества в многоквартирных домах. Законопроект уточняет действующие редакции составов административных правонарушений в сфере жилищных отношений, предусматривая административную ответственность собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, управляющих организаций,

организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Это обусловлено необходимостью обеспечения дифференцированной ответственности различных участников жилищных отношений за состояние общего имущества в многоквартирном доме. В связи с этим законопроект отдельно устанавливает для таких лиц административную ответственность.

Основой для предложенных изменений является норма статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 30 и 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми собственники жилых помещений несут бремя содержания принадлежащих им помещений, а собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кроме того, несут бремя содержания общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Установленные законодательством Российской Федерации требования к состоянию общего имущества в многоквартирном доме могут нарушаться как из-за неприятия собственниками помещений решений о заказе и выполнении необходимых услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, так и из-за того, что заказанные услуги и работы привлекаемыми управляющими или подрядными организациями не выполняются или выполняются несвоевременно и с ненадлежащим качеством. Отсутствие административной ответственности граждан, являющихся собственниками жилых домов и помещений в многоквартирных домах, за нарушение требований законодательства дезориентирует собственников помещений, влияет на ухудшение состояния таких домов. административная ответственность, установленная в этом пункте, не применяется к лицам, которые не присутствовали на общем собрании вследствие ненадлежащего оповещения, документально подтвержденной болезни, командировки иной уважительной причины либо голосовали против принятия решения, которое повлекло за

собой нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Это позволит не привлекать к административной ответственности тех собственников помещений, которые не участвовали общем собрании по уважительным причинам или голосовали за решение, которое было направлено на обеспечение надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, но которое не набрало требуемого числа голосов, или голосовали против принятия решения, которое повлекло за собой нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Предложенная в законопроекте административная ответственность за нарушение лицами, ответственными за выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, применяется к управляющим и другим организациям, а также индивидуальным предпринимателям, ответственным за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а равно к должностным лицам, в случае наличия оснований на договоре обязанностей, невыполнение которых привело к нарушению правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Для определения вины управляющей или подрядной организации либо собственников помещений в многоквартирном доме требуется значительное время для анализа решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и договоров. Поэтому необходимо распространить действие статьи 28.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях о проведении административного расследования на случай выявления административного правонарушения в области жилищного законодательства. В связи с большим числом собственников помещений в многоквартирном доме реализация на практике норм Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях о вручении под расписку либо высылке копии определения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса Российской

Федерации об административных правонарушениях, в течение суток гражданам-собственникам помещений в многоквартирном доме, в отношении которых такое определение вынесено - будет затруднено. В связи с этим представляется необходимым в статье 28.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотреть, что копия определения о возбуждении дела об административном правонарушении может не только в тот же день вручаться либо направляться указанным гражданам, но и также размещаться на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. По этой причине необходимо установить порядок извещения собственников помещений в многоквартирном доме о месте и времени рассмотрения дела об административном правонарушении, предусмотренном пунктом 1 статьи 7.22 КоАП путем указания таких сведений в платежных документах, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с части 2 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации или размещения таких сведений на досках объявлений.

Законопроект предусматривает установление административной ответственности за нарушение порядка и правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, признания жилого помещения непригодным для проживания, перевода жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение, согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Достаточно распространенным нарушением жилищного законодательства является неисполнение или ненадлежащее исполнение управляющей организацией обязанности передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с такими

объектами документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников. В связи с этим законопроектом предлагается установить административную ответственность за такое нарушение. Эта мера позволит обеспечить реализацию выбора собственниками помещений в многоквартирном доме своего права на реализацию выбранного способа управления многоквартирным домом.

На практике предусмотренная Жилищным кодексом Российской Федерации ротация членов правлений и председателей товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов данные лица в достаточно большом числе случаев не исполняют или ненадлежащим образом исполняют обязанности передать вновь выбранному председателю правления товарищества или кооператива предусмотренные законодательством Российской Федерации документы и печать указанной организации. Такие действия и бездействия затрудняют реализацию прав собственников помещений по управлению своим многоквартирным домом. Для противодействия таким нарушениям законопроектом предлагается установить новый состав административного правонарушения.

Таким образом, принятие данного законопроекта будет способствовать повышению платежной дисциплины при оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, что, в свою очередь, создаст условия для надлежащего содержания и модернизации многоквартирных домов, включая мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Содержание этого отчета защищено авторским правом.

Воспроизводить, копировать или распространять текст отчета полностью или по частям, в любой форме без ссылки на «Отчет по разработке комплекса мер, направленных на улучшение платежной дисциплины при оплате энергоресурсов (коммунальных услуг)», подготовленный по заказу проекта по стимулированию инвестиций в энергоэффективность в жилищном секторе в России Международной финансовой корпорации (IFC) не допускается.

IFC поощряет распространение этого отчета и настоящим дает свое согласие пользователю этого отчета на воспроизведение его частей для личного некоммерческого использования, без права на перепродажу, дальнейшее распространение или создание продукции, созданной непосредственно на основе содержания или информации, изложенного в этом отчете.

Воспроизведение или использование этого отчета иным способом должно быть оговорено формальным письменным разрешением IFC.

Информация в этом документе представлена исключительно для ознакомительных целей. IFC и Группа Всемирного банка не несут ответственности за достоверность информации, содержащейся в этом отчете.

Этот отчет не претендует на исчерпывающее освещение вопросов, которые в нем анализируются, и не должен служить основой для принятия деловых решений. По всем правовым вопросам обращайтесь за консультацией к независимому юристу.

© 2013 Международная финансовая корпорация