

# Это ДОЛЖЕН ЗНАТЬ каждый ДОЛЖНИК ПО КВАРТПЛАТЕ

Мы часто пишем о том, что высокая платежная дисциплина всех собственников квартир в городе крайне важна! От нерегулярных платежей и задолженностей страдают все:

1) соседи должника из-за растущего долга дома лишаются какой-то части текущих ремонтов, ведь любая управляющая организация может исполнить их только в рамках СОБРАННЫХ средств,

2) сами управляющие лишаются возможности своевременно оплачивать свои счета и в последние годы в связи с этим вынуждены выплачивать многомиллионные проценты по решению судов,

3) получатели оплаты за ресурсы – ресурсоснабжающие предприятия, недополучают своевременно средства на обеспечение своей деятельности, проведение ремонта на городских сетях и закупку ресурсов.

Все это создает угрозу снабжению электроэнергией, водой и теплом

ЕКАТЕРИНА ЮРЬЕВНА:

- Закон говорит, что долгов ни у кого не должно быть. Но, к сожалению, они есть. Работу по проведению мер воздействия на должника вынуждены проводить постоянно и круглосуточно, ведь долги населения составляют сотни миллионов рублей. Направлений в нашей работе много, от первой меры – информирование о возникшей задолженности в квитанции по квартплате, до обращения в суд и выселения. Но многое зависит и от прочих городских организаций, чья работа также влияет на повышение собираемости платежей: отдел судебных приставов, ГОВД, муниципалитет и т.д. Немалую роль играет и действующее законодательство. С января 2017 года в ряд статей Жилищного кодекса и Правила предоставления коммунальных услуг №354 внесены значительные изменения, направленные на повышение эффективности от нашей общей работы. Для максимального результата мы постоянно выступаем инициаторами все новых видов взаимодействия. Например, несколько раз обращались в администрацию города с предложениями поучаствовать в совместных рейдах, обойти квартиры тех должников, кто заключил с муниципалитетом договоры социального найма. На данный момент задолженность нанимателей муниципальных квартир составляет 150 миллионов рублей, это ровно половина от всей существующей задолженности. Мы постоянно акцентировали внимание на этой проблеме, и в последний год ситуация стала меняться.

Администрацией города стали подаваться иски к нанимателям муниципальных квартир. Практически еженедельно проходят судебные заседания, по результатам которых у администрации города появляется возможность договора расторгать, должников выселять.

После признания судом наших требований оплатить задолженность по квартирной плате, исполнительный лист направляется в отдел судебных приставов. Их задача - взыскать долг, найти источник дохода должника, его имущество. Управляющая компания заинтересована в том, чтобы результаты работы ОСП были максимальными. Поэтому мы уже много лет уделяем особое внимание сотрудничеству с отделом судебных приставов города Мончегорска. Регулярно проводим совместные рейды, обмениваемся информацией. К сожалению, результатами мы не довольны, процент сбора задолженности по ОСП недостаточно высок. Здесь мы тоже стараемся найти новые формы взаимодействия. Руководство службы приставов откликается на наши обращения, благодаря этому на протяжении последних двух лет нам также оказывает содействие также и отдел судебных приставов по организации розыска и реализации имущества должников из Мурманска. Ведь должник – это не всегда малоимущий человек. Часто приходится взыскивать долги с тех, кто имеет стабильный (порой нелегальный) доход, хороший ремонт в квартире и

каждого из нас! Получается, что нет исключения даже для тех, кто из месяца в месяц аккуратно оплачивает все свои счета. Более того, на всех предприятиях сферы ЖКХ работают горожане, для них стабильность своего предприятия – это стабильность их жизни: своевременная зарплата и другие выплаты, социальные гарантии, уверенность в завтрашнем дне. Все эти факты говорят: борьба с неплательщиками квартплаты – это обязательная мера! В основном она возложена на плечи управляющих организаций. И ее результативность крайне важна. И не важен размер долга, хоть 10 рублей, закон говорит - это долг! Крупнейшая в нашем городе управляющая организация «Теплоэнергосервис» регулярно отчитывается о проделанной работе: публикует таблицу, содержащую применяемые меры и количественные показатели. Но что скрывается за этими цифрами? Подробнее о своей работе расскажут специалисты отдела по сбору платежей Кира Попова и Екатерина Маклакова.

| Информация о работе ООО «Теплоэнергосервис» с должниками по квартирной плате |   |         |                            |
|--|---|---------|----------------------------|
| №№ п.п.  | Мероприятия, единицы измерения  | 2016 г. | С 01. 01. - по 30.11 2017. |
| 1  | Предварительный обзвон должников с напоминанием об оплате квартирной платы, кол-во квартир.   | 7 109   | 6 641                      |
| 2  | Оповещение собственников квартир многоквартирных домов о наличии задолженности в доме, кол-во квартир.  | 11 445  | 5 430                      |
| 3  | Разъяснительная работа инспекторов с должниками на личном приеме и с выходом на квартиры, квартир.  | 22 030  | 11 136                     |
| 4  | Вручение уведомлений об ограничении коммунальных услуг (электроэнергии, горячего водоснабжения и водоотведения) через инспекторов и Почту России, кол-во квартир. | 45 361  | 21 710                     |
| 5  | Ограничение электроэнергии в квартирах должников, кол-во квартир.   | 9 825   | 6 645                      |
| 6  | Ограничение водоотведения в квартирах должников, кол-во квартир.  | 11      | 30                         |
| 7  | Ограничение горячего водоснабжения в квартирах должников, кол-во квартир.   | 16      | 15                         |
| 8  | Повторные обходы по выявлению несанкционированных подключений коммунальных услуг в квартирах, кол-во квартир.   | 15 019  | 11 557                     |
| 9  | Направлено заявлений в отдел внутренних дел г. Мончегорска о несанкционированных подключениях коммунальных услуг, кол-во квартир.                                 | 384     | 509                        |
| 10   | Обращение с иском в суд о взыскании задолженности по квартплате, кол-во исков.  | 1 846   | 2 533                      |
| 11   | Направлено исполнительных листов о взыскании задолженности в отдел судебных приставов-исполнителей.   | 8 648   | 5 405                      |
| 12   | Наложение судебными приставами ареста на имущество должника по квартирной плате, шт.  | 63      | 34                         |
| 13   | Наложение судебными приставами на должника ограничения на выезд из РФ, человек.   | 79      | 26                         |
| 14   | Направлено обращений в Администрацию города на выселение должников из жилых помещений, квартир.   | 604     | 492                        |
| 15   | Решения суда о выселении должников из жилых помещений, квартир  | 9       | 12                         |
| 16   | Повторные рейды с УСП г. Мончегорска, кол-во квартир  | 334     | 495                        |

# Это ДОЛЖЕН ЗНАТЬ каждый ДОЛЖНИК ПО КВАРТПЛАТЕ

дорогостоящие вещи: машины, плазменные телевизоры, бытовую технику и многое другое. Эти люди просто не осознают важность своевременной оплаты счетов за квартиру, предпочитают направлять имеющиеся средства на покупку этих дорогих предметов, оплату кредитов или на отдых. При этом есть неприятная особенность - эти люди уверены, что им удастся избежать оплаты своего долга: официально никаких доходов не имею, карточками банка не пользуюсь, двери приставам не открываю. Отдел по организации розыска и реализации имущества должников имеет большой опыт по работе с подобными должниками.

Только за последний месяц было арестовано около 10 предметов бытовой техники (включая те самые плазменные телевизоры, мультиварки и тому подобное, что вещами первой необходимости никак нельзя считать) и 7 автомобилей!

Вот пример: два автомобиля одного должника были оценены приставами в 500 тысяч рублей каждый. Да и квартира за должником числится не одна. Можно ли предположить, что у него нет средств ежемесячно оплачивать квартплату? Не думаю. Более того, практика показывает, что должники почти всегда в десятидневный срок, отведенный приставами по закону для урегулирования вопроса, изыскивают средства на выкуп авто и своей техники.

Приведу еще один пример подобного отношения к своим обязательствам по уплате квартирной платы, наложенных на каждого собственника законом. В списке наших постоянных должников числится женщина, которая занимает хорошую должность на градообразующем предприятии, ее доход, надо полагать, выше среднего. Но она никогда не вносит платежи своевременно! Платит только после того, как получит уведомление о предстоящем ограничении услуг или когда ей уже отключат свет. История повторяется с регулярностью в 3-4 месяца. А ведь процедура уведомления должников, расходы на почтовые услуги, расходы на отключение, подключение - это расходы, в первую очередь, тех, кто живет с ней по соседству в доме. Это нужно понимать.

Итак, многие должники неправильно расставляют приоритеты. Многие из них регулярно и аккуратно вносят платежи по кредитам, но задерживают оплату счетов по квартирной плате. Тогда как по решению государственных органов ставка пени сейчас выше, чем банковские проценты. Это говорит о том, что и государство относится к должникам ЖКХ непримиримо, их обязательства по уплате квартирной платы ставятся на передний план!

Должникам пора понять, что нельзя запускать проблему и ждать развития событий: визита судебных приставов, ареста имущества, выселения. Нужно искать выход на ранних этапах. Иначе ситуация может принять совсем уже невыгодный для должника поворот.

Недавно в очередной раз приставами с торгов была продана квартира по Комсомольской набережной. Средняя рыночная стоимость данной недвижимости более 200 тысяч рублей, но реализована она была в итоге всего за 143 тысячи рублей, которые полностью пошли на погашение долга по квартплате. Если бы собственник не допустил такой ситуации, смог бы самостоятельно продать квартиру, то он бы решил свои финансовые вопросы даже с выгодой для себя.

КИРА ЮРЬЕВНА:

- Мы всегда говорим, что для формирования платежной дисциплины крайне важно придерживаться принципа неотвратимости взыскания! И если кто-то сегодня избегает исполнения своих обязанностей, то нет ни одного должника, для которого не настает время, когда исполнить решение суда придется.

Каждый человек должен понимать, что его собственность приносит и обязанности по ее содержанию! Нельзя закрывать глаза на растущую задолженность по квартплате, ведь ее обязательно взыщут, причем, вместе с пени, судебными расходами и сборами приставам. Сколько бы человек ни скрывался, ни искал нелегальных доходов, все равно придет время рассчитаться. Например, настанет пенсионный возраст, а пенсия - это легальный и легко отслеживаемый доход! На старости лет должник будет вынужден жить на те копейки, что останутся после ежемесячных удержаний. Будут ли тогда силы и возможности работать? Возможно, что и нет!

Мы не бессердечные злодеи, напротив, всегда сопереживаем тем, кто не оплачивает свои счета потому, что действительно не имеет такой возможности. Бывает, к нам обращаются одинокие мамочки или люди, оказавшиеся в трудных жизненных обстоятельствах. К сожалению, мы не можем отменить для них даже пени. Ведь их с нас в очень жесткой форме в свою очередь взыскивают РСО. Если мы откажемся от пени - не сможем покрыть аналогичную сумму перед РСО. А все средства УК - это только деньги собственников, собираемые на содержание жилья. Их следует тратить по этому назначению, а не на почтовые уведомления должника, на пени для ресурсоснабжающих предприятий. Мы, конечно, в интересах собственников, попавших в сложное положение, регулярно обращаемся в РСО с просьбой уменьшить нам проценты на сумму помощи конкретному гражданину, но стабильно получаем отказ. Обращение в администрацию города, как в организацию-учредителя ресурсоснабжающих предприятий города, тоже результатов не приносит. Пока мы делаем то, что в наших силах! Ответственным должникам предлагаем работу, в соответствии с имеющимися у нас вакансиями. Консультируем о возможностях получения социальной помощи. Были случаи, когда выпавшему из социальной жизни должнику напомним о том, что у него настал пенсионный возраст, помогли оформить документы, пенсию.

ЕКАТЕРИНА ЮРЬЕВНА:

- Напомню, что одна из самых эффективных мер взыскания квартирной платы - это ограничение подачи коммунальных ресурсов в квартиру должника. Чаще всего речь идет об электроэнергии. Большая часть должников оплачивает образовавшуюся задолженность сразу же после получения предупреждения. Ведь жить без электричества и бытовой техники практически невозможно. Но есть и такая категория граждан, которая предпочитает не исполнять свои обязательства, а подключиться к электроэнергии самостоятельно. Это приносит много неудобств и опасностей, о которых мы часто рассказываем. С «самовольщиками» управляющая организация обязана непримиримо бороться. Мы использовали все возможные меры, но часто сложность крылась в действующих законах. Существенное изменение в нашу работу с несанкционированными подключениями внес пункт №62 Постановления Правительства РФ №354, вступивший в действие с 1 января 2017 года.

Теперь, при обнаружении самовольного подключения, мы обязаны составить соответствующий акт и известить собственника квартиры о необходимости устранить подобное подключение самостоятельно. Тем временем, мы должны производить доначисление платы за пользование коммунальным ресурсом. Определены законом и методы такого начисления: либо по фактическому расходу, с учетом КРУГЛОСУТОЧНОГО использования мощности приборов, либо исходя из норматива с применением повышающего коэффициента 10. Причем расчет производится за предыдущие три месяца. Предусмотрен и тот факт, что если в квартире никто не прописан, то начисления по нормативу с повышающим коэффициентом будут производиться исходя из количества собственников. Иными словами, нарушителю не только не удастся избежать оплаты за пользование ресурсом, но и придется заплатить гораздо больше, чем по показаниям индивидуальных приборов учета или нормативам. Возможно и взыскание штрафа, сумма достаточно внушительная - 5000 рублей.

Напомню, что по действующему законодательству, в случае неуплаты штрафа, накладывается повторный штраф в двойном размере. Если же нарушитель уклоняется и от его уплаты, то его ждет наказание в виде административного ареста на срок до 15 суток, либо исправительные работы. Также, при официальном подключении услуги, нарушителю предстоит оплатить расходы управляющей компании на проведение ограничения/подключения.

Мы создаем все условия для того, чтобы оплачивать квартплату было удобно! Во всех районах города работают кассы по приему платежей, кассовый центр на Металлургов, 12 работает без выходных и до 20.00.

Можно воспользоваться такими сервисами, как "сбербанк-онлайн", "автоплатеж" или написать на работе заявление о перечислении квартплаты из заработной платы.

Вывод можно сделать такой: и законодательство, и управляющая организация планомерно ужесточают методы борьбы с несвоевременной оплатой УЖЕ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ услуг. Все новые и новые меры вынуждают ответственнее относиться к своим обязанностям по уплате квартирной платы. Если у вас возникли трудности, то не закрывайте глаза на возникшую задолженность. Она не исчезнет сама собой, и УК, приставам, ГОВД не забудут о ней. Лучше принять меры на начальном этапе, чем потом остаться без своего имущества, со взысканиями, увеличенными пенями, штрафами и сборами.

Подготовила Наталья Петрова.