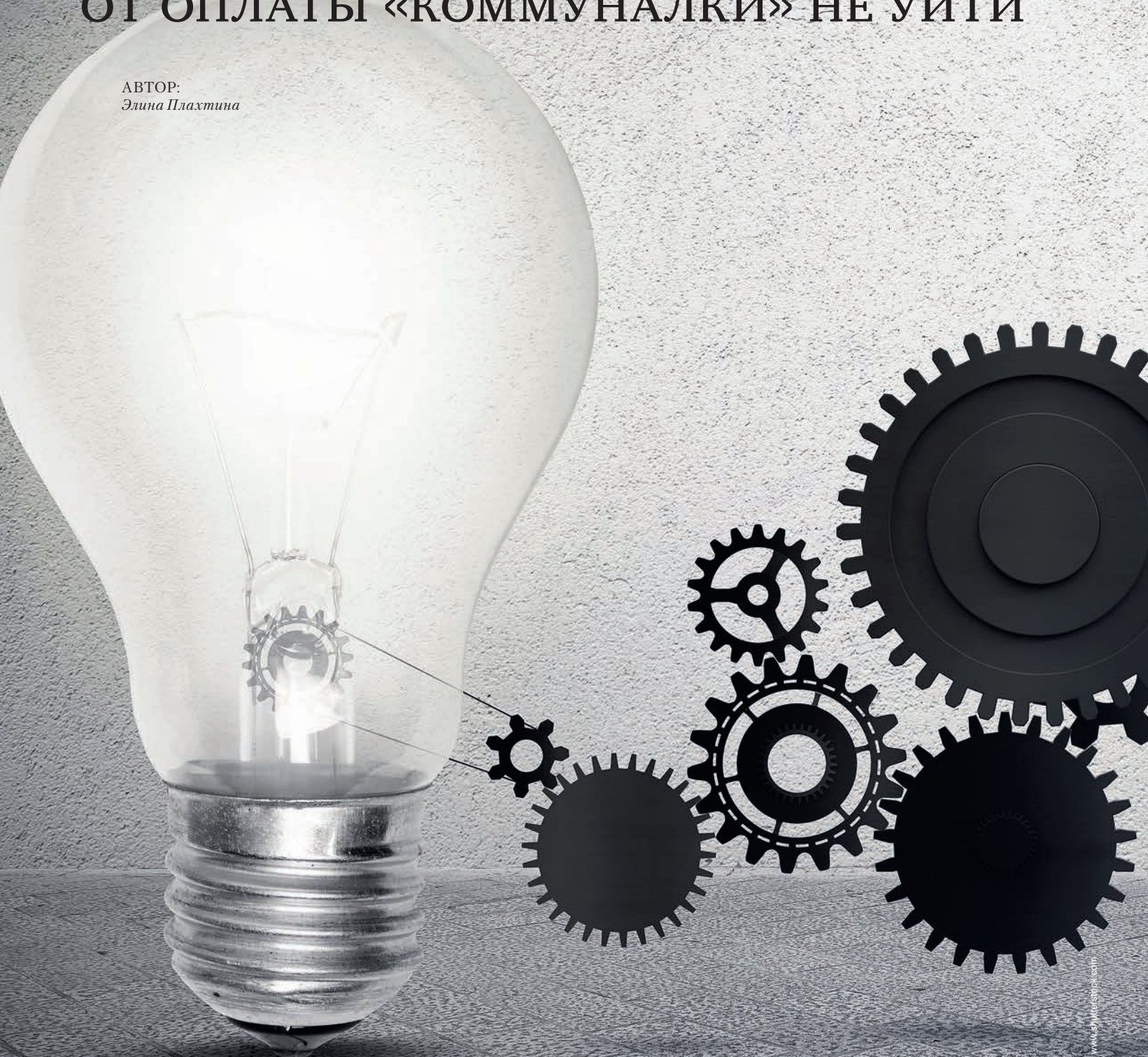


# КАК НИ КРУТИ, ОТ ОПЛАТЫ «КОММУНАЛКИ» НЕ УЙТИ

АВТОР:  
*Элина Плахтина*



ОСЕНЬЮ 2014 ГОДА В ГОСДУМУ РФ БЫЛО ВНЕСЕНО НА РАССМОТРЕНИЕ НЕСКОЛЬКО ЗАКОНОПРОЕКТОВ, КОТОРЫЕ УЖЕСТОЧАЮТ МЕРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ К ДОЛЖНИКАМ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. В ЧАСТНОСТИ, ДЕПУТАТЫ ПРЕДЛАГАЮТ ПОЧТИ ВДВОЕ УВЕЛИЧИТЬ ШТРАФЫ ДЛЯ НЕПЛАТЕЛЬЩИКОВ, А ТАКЖЕ В УСКОРЕННОМ ПОРЯДКЕ ВЫСЕЛЯТЬ НАНИМАТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ, НЕ ОПЛАЧИВАЮЩИХ «КОММУНАЛКУ» НА ПРОТЯЖЕНИИ ПОЛУГОДА.

**Б**еспокойство российских властей вызывает постоянно растущая задолженность граждан за коммунальные услуги — она оценивается в 134 млрд руб. При этом половину должников составляют платежеспособные собственники. Пока депутаты на бумаге придумывают новые способы борьбы с неплательщиками, судебные приставы на практике внедряют ноу-хау по взысканию коммунальных



Владелец трех апартаментов на Ярославском шоссе в Москве оплатил долг свыше 700 тыс. руб. после того, как управляющая компания прекратила подачу электроэнергии



*После досудебных уведомлений управляющая компания подает исковое заявление в суд, чтобы взыскать задолженность с помощью судебных приставов*

долгов — снимают их с банковских карточек граждан. По данным Федеральной службы судебных приставов России по Москве, за последние полгода по решению суда денежные средства в размере нескольких миллиардов рублей были сняты у 560 тыс. должников — пользователей Сбербанка. Кроме Сбербанка приставы намерены наладить сотрудничество еще с 30 крупными банками, чтобы получить

возможность списывать долги в электронном виде.

Свои методы работы с должниками есть и у управляющих компаний. Главный специалист управления маркетинга компании «Газпромбанк-Инвест» Жанна Кожина объясняет, что способ взыскания долга зависит в первую очередь от дохода неплательщика. По словам эксперта, по этому признаку должники условно делятся на три категории. Для плательщиков с низким доходом устанавливаются пени за просрочку платежа. Для должников со средним доходом пени несутельственны, поэтому используются схемы, которые призваны стимулировать платежи (например, дешевые кредиты, рассрочки платежей и т.д.). Должникам с высоким уровнем доходов требуется

Стороны договариваются, что квитанции направляются представителю собственника или скан квитанций высылаются собственнику по электронной почте для оплаты за пределами России

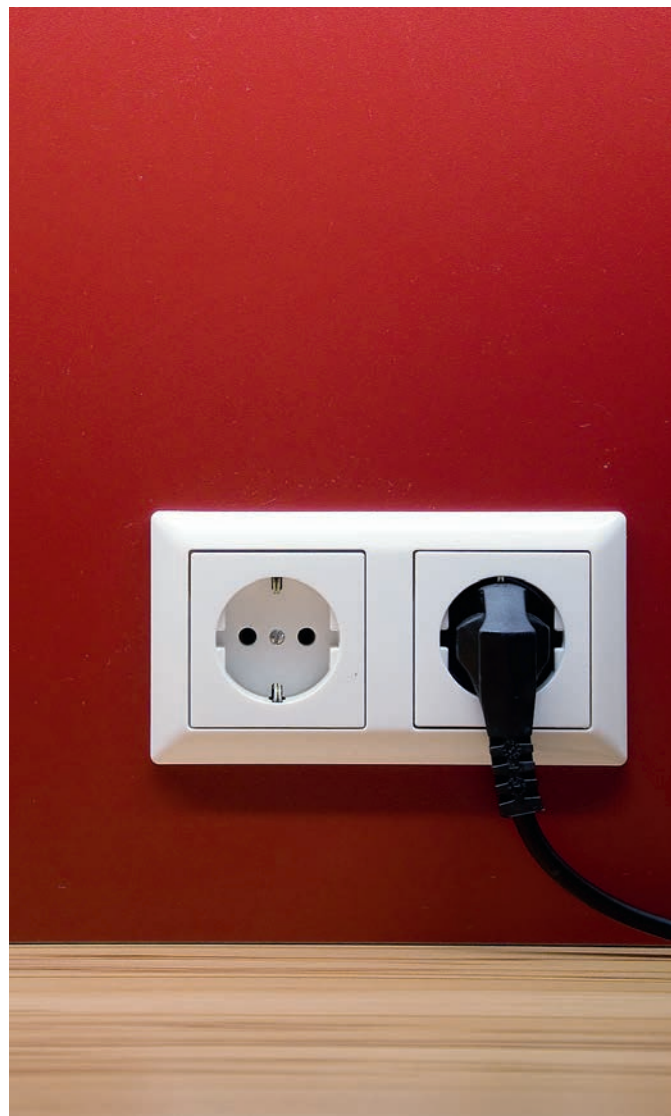
*Из-за неплательщиков 6–10% средств за оказанные услуги не доходит до поставщиков. В пересчете на рубли речь идет о миллионных убытках*



«Специальная заглушка ограничивает водоотведение в общедомовой канализационный стояк из квартиры злостного неплательщика. Как только заглушка установлена, должник не может пользоваться канализацией»

индивидуальный подход и повышение качества услуг.

Начальник общего отдела компании «Маторин» Екатерина Большунова рассказывает, что на ее предприятии «коммунальных» неплательщиков делят на четыре группы: занятые бизнесмены, граждане с низким уровнем дохода, люди, ведущие асоциальный образ жизни, и «идейные».



Собственники из первой группы чаще всего живут за границей, поэтому отношения с ними особые. Работники управляющей компании ведут электронную переписку с ними до тех пор, пока стороны не придут к общему знаменателю — оплате жилищно-коммунальных услуг. Стороны договариваются о том, что квитанции направляются представителю собственника или скан квитанций высылается собственнику по электронной почте для оплаты за пределами России.

Во вторую категорию входят пенсионеры, инвалиды, многодетные семьи и другие малообеспеченные слои населения. Как правило, управляющая компания идет на уступки и заключает соглашение о реструктуризации задолженности, которое позволяет погашать ее частями.

С асоциальными личностями, по мнению Екатерины Большуновой, работать сложнее всего: обычно они не идут на контакт. После судебных уведомлений управляющая компания подает исковое заявление в суд, чтобы взыскать задолженность с помощью судебных приставов.

Весьма эффективным способом является ограничение подачи услуг, чаще всего канализации. «Делается это с помощью оборудования — специальной заглушки, которая ограничивает водоотведение в общедомовой канализационный стояк из квартиры злостного неплательщика. Как только заглушка установлена, должник не может пользоваться канализацией. Естественно, такое ограничение проигнорировать сложно, поэтому, как правило, жильцы идут оплачивать задолженность либо

По данным Федеральной службы судебных приставов России по Москве, за последнее полгода по решению суда денежные средства были сняты у 560 тыс. должников — пользователей Сбербанка



договариваться о реструктуризации долга», — поясняет Екатерина Большунова.

Представитель управляющей компании уверяет, что подобные методы абсолютно безболезненны для остальных жителей дома: конструкция заглушки устроена таким образом, что водоотведение ограничивается на конкретном канализационном отводе и исключает возникновение затора в стояке. В качестве вопиющего исключения, когда такая мера стала косвенной причиной беспокойства соседей, эксперт привела случай с собственником отключенной квартиры, приноровившимся справлять нужду на общем балконе.

В категорию «идейных» управляющие компании относят собственников, которые разными способами затягивают оплату жилищно-коммунальных услуг: оспаривают протоколы общего собрания, выбранные жильцами тарифы и ставки. Представители управляющей компании обычно ведут деловую переписку и повышают качество услуг: проводят ежемесячные опросы собственников, выясняя их пожелания и предложения, организуют различные мероприятия (выездные субботники, праздники, уличные гуляния). Если данные меры не приносят результатов, спор приходится урегулировать в судебном порядке.

Практикуются и иные меры по взысканию задолженности: на почтовый ящик собственника вывешивается наклейка «должник», ему отправляются смс-сообщения о наличии задолженности, должникам делает внушение главный по дому или председатель товарищества собственников жилья. Говоря о методах работы с неплательщиками, Екатерина Большунова



*Примеры подтверждают, что наиболее эффективным способом взыскания долгов со злостных неплательщиков остается отключение коммуникаций*

подчеркивает, что продуктивна только индивидуальная работа с каждым должником.

Жанна Кожина считает весьма действенными превентивные меры — минимизировать количество неплательщиков помогают понятные четкие правила. Так, с 1-го по 10-е число месяца, следующего за месяцем, за который начислены платежи, считается временем текущей оплаты. С 11-го начисляется пеня, при неуплате с 20-го числа делается обход или рассылка с предупреждением о штрафе с 25-го числа, с 30-го — выносятся предупреждение об обращении в суд, через два месяца просрочки

платежа копия искового заявления направляется в суд.

Что касается обращения к профессиональным собирателям долгов, то все опрошенные ДН представители управляющих компаний заверили, что никогда к этой крайней мере не прибегали. Несмотря на то что большинство специалистов управляющих компаний утверждают, что пытаются воздействовать на должников гуманными предупреждениями, примеры из практики подтверждают, что наиболее эффективным способом взыскания долгов со злостных неплательщиков остается отключение коммуникаций.

В пресс-службе «ПИК-Комфорт» рассказали о двух случаях, когда управляющей компании удалось заставить собственников выплатить весьма внушительные задолженности, ограничив подачу услуг. Так, владелец трех апартаментов на Ярославском шоссе в Москве оплатил долг свыше 700 тыс. руб. после того,

И управляющие компании, и законодатели придумывают все новые и новые способы борьбы с «коммунальными» должниками. Причем у первых это пока получается лучше

как управляющая компания прекратила подачу электроэнергии. Другой собственник квартиры в Долгопрудном, накопивший за четыре года задолженность более 250 тыс. руб., кинулся оплачивать «коммуналку» только после того, как управляющая компания ограничила ему водоотведение.

Руководитель отдела новостроек ГК «МИЦ» Александр Энгель отмечает, что часто долги за жилищно-коммунальные услуги накапливаются у собственников, не проживающих в свежеприобретенных квартирах. Тут применяется несколько иной алгоритм взыскания задолженности. Если собственник в течение двух месяцев не оплачивает коммунальные услуги, с ним по телефону связывается сотрудник управляющей компании, напоминает о существующей задолженности и обсуждает сроки оплаты. Если владелец квартиры бездействует, в его адрес направляется заказное письмо — досудебная претензия по оплате коммунальных услуг. При игнорировании претензии юристы обращаются в суд для взыскания задолженности с данного собственника. Эксперт рассказывает, что был прецедент, когда владелец квартиры, в которой никто не проживал, не платил за «коммуналку» 16 месяцев. В итоге дело было передано в суд, который обязал неплательщика погасить задолженность.

*Для должников со средним доходом пени несущественны, поэтому используются схемы, стимулирующие платежи (дешевые кредиты, рассрочки платежей)*

Генеральный директор управляющей компании «Капэкс» Яна Горбункова сетует, что нередко владельцы пустующих новостроек не только не оплачивают жилищно-коммунальные услуги, но и намеренно оттягивают получение права собственности, чтобы не нести эксплуатационные расходы за содержание недвижимости. В договоре долевого участия застройщик вправе определить обязательный срок получения права собственности — допустим, через три месяца после прохождения госкомиссии и ввода объекта в эксплуатацию.

По разным оценкам, из-за неплательщиков от 6 до 10% средств за оказанные услуги не доходит до поставщиков. В пересчете на рубли речь идет о миллионных убытках, поэтому неудивительно, что и управляющие компании, и законодатели придумывают все новые и новые способы борьбы с «коммунальными» должниками. Причем у первых это пока получается лучше — в отличие от депутатов они бьются за свое. (ДН)

Пока депутаты на бумаге придумывают новые способы борьбы с неплательщиками, судебные приставы на практике внедряют ноу-хау по взысканию коммунальных долгов — снимают их с банковских карточек граждан



# Держим цены



Таунхаусы всего за 4,1 млн р

495 268 04 14



**САБИДОМ**  
Здесь ваш дом