

Информация для граждан имеющих задолженность за ЖКУ

Уважаемые жители

Статьи, размещенные в данном разделе, призваны ориентировать Вас в вопросах касающихся возникновения задолженности, причин таких неблагоприятных последствий, как приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг. Так же Вы найдете в наших статьях информацию о способах преодоления подобных проблем и выхода из, казалось бы, неразрешимых ситуаций. Для Вашего удобства, сложные законодательные формулировки сопровождаются жизненными примерами подобных ситуаций.

Обязанность по внесению платы за коммунальные услуги возникает у:	Момент возникновения обязанности по внесению платы за коммунальные услуги наступает с:
1. Собственника жилого помещения	1. Возникновения права собственности
2. Члена жилищного кооператива	2. Предоставления жилого помещения кооперативом
3. Нанимателя жилого помещения по договору социального найма	3. Заключения договора социального найма
4. Арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда	4. Заключения соответствующего договора аренды
5. Нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда	5. Заключения договора найма

Собственник

Структура платы собственника за жилое помещение и коммунальные услуги определена в ст. 154 ЖК РФ.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за:

- содержание общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши;
- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов, приборов учета и технических помещений жилого дома;
- вывоз бытовых отходов;
- содержание придомовой территории и прочее.

2. Плату за коммунальные услуги:

-за холодное и горячее водоснабжение;

-водоотведение;

-электроснабжение;

-газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

-отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Собственники жилых помещений должны знать, что в случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилищно-коммунальные услуги применяются следующие санкции:

1. Начисление пени.

2. Приостановление или ограничение коммунальных услуг.

В случае если, досудебные способы разрешения вопроса о погашении задолженности не привели к положительному результату, кредитор может получить удовлетворение своих требований в судебном порядке.

Наниматель

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определена в ст. 154 ЖК РФ. Для нанимателей жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда включает в себя:

плату за пользование жилым помещением (плата за наем),

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в МКД производится за счет собственников жилищного фонда,

плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со ст. 156.1 Жилищного кодекса РФ,

плату за коммунальные услуги.

В соответствии с п. 5 ч. 3 ст. 67 Жилищного кодекса РФ наниматели обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Своевременное внесение платы за коммунальные услуги:

Своевременной оплатой считается внесение платы в любой день до 10 числа месяца, следующего за истекшим. Оплата будет считаться совершенной надлежащим образом, если наниматель внесет плату в любой день до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, или в любой день до конечного срока оплаты, установленного в договоре.

Оплата в полном объеме коммунальных услуг:

Оплата коммунальных услуг в полном объеме означает, что оплата должна быть

произведена в соответствии с утвержденными тарифами, которые указываются в ЕПД.

Наниматели жилых помещений должны знать, что в случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилищно-коммунальные услуги применяются следующие санкции:

1. Начисление пени.

Просрочка оплаты жилищно-коммунальных платежей либо их неполная оплата влечет для должника начисление пеней. В настоящее время, пени устанавливаются в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Ставка рефинансирования Банка России составляет 8.25 % годовых с 14 сентября 2012 года.

Пени отражаются в квитанции через месяц после несвоевременной оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

Например: если за январь месяц несвоевременно произвели платеж за жилое помещение и коммунальные услуги, а именно позже чем 10 число месяца следующего за истекшим в соответствии с п.1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, то начиная с 11 февраля будет производиться начисление пени, которые будут отражены в платежном поручении за март месяц.

В случае частичной оплаты суммы задолженности размер пени так же изменится. Например:

При последующих оплатах части суммы задолженности она будет уменьшаться, соответственно, будет уменьшаться и размер начисляемых пени.

Взыскание пеней является мерой гражданско-правовой (имущественной) ответственности и наиболее распространенным способом обеспечения исполнения обязательств. Следует отметить, что такая ответственность возможна при наличии вины гражданина. Если несоблюдение сроков или неполнота оплаты произошли вследствие уважительных причин, то гражданин вправе рассчитывать на то, что названная мера ответственности не будет к нему применяться.

Например, если наниматель произвел оплату жилого помещения и коммунальных услуг в полном объеме и в установленные сроки, однако банк своевременно не перечислил деньги кредитору, взыскание пеней не производится. В данной ситуации, для того чтобы не производилось начисление пени плательщику необходимо предоставить в ООО Информационно-расчетный центр г.о. Балашиха счет – квитанцию с соответствующей пометкой банка.

Наличие у гражданина названной или иных уважительных причин (например, невыплата или задержка выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение в связи с безработицей, болезнью, наличием в составе семьи детей; и т.д.) должно быть подтверждено документально. Важно при этом знать, что процесс доказывания отсутствия вины возлагается на гражданина, нарушившего обязательство по оплате коммунальных услуг (см. п. 2 ст. 330, п. 1 и 2 ст. 401 ГК РФ).

Необходимо отметить, что пени начисляются в течение всего срока задержки внесения платы.

Уплата пеней не освобождает граждан от обязанности произвести оплату жилого помещения и коммунальных услуг в полном объеме, а в дальнейшем - от регулярного исполнения данной обязанности.

2. Приостановление или ограничение коммунальных услуг.

При наличии у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, исполнитель вправе **приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (раздел 11 Постановление правительства РФ от 6 мая 2011г. №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах).**

Порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг:

-исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или

приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) исполнитель в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с [подпунктом "б"](#) настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

Важно отметить, что невозможно производить приостановление или ограничение коммунальных услуг потребителям, которые полностью и в установленный срок производят оплату коммунальных услуг (Постановление правительства РФ от 6 мая 2011г. №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах)). Такое положение, зафиксированное законодателем, является важной правовой гарантией для добросовестного потребителя коммунальных услуг.

В случае если, досудебные способы разрешения вопроса о погашении задолженности не привели к положительному результату, кредитор может получить удовлетворение своих требований в судебном порядке.

Исковое заявление по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги подается в суд по месту жительства должника (ст. 28 ГПК РФ).

Неявка ответчика в суд, без уважительных причин, может служить основанием для рассмотрения такого дела в порядке заочного производства (гл. 22 ГПК РФ).

Последствия, возникающие для должника в случае удовлетворения судом искового заявления о взыскании задолженности:

- обязанность оплатить задолженность и пени
- обязанность оплатить госпошлину
- обязанность оплатить иные расходы, понесенные истцом, при рассмотрении судебного дела, включая расходы на представительство в судебных органах.

В случае неисполнения решения суда в добровольном порядке – исполнительский сбор в размере 7 % от суммы, подлежащей взысканию, и дополнительные расходы на совершение исполнительских действий.

В судебном порядке, в случае неисполнения нанимателем обязанности по оплате жилищно-коммунальных услуг решаются дела следующих категорий:

- **расторжение договора социального найма (п. 1 ч. 4 ст. 83)**, в случае невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги более 6 месяцев. По смыслу ст. 83 ЖК РФ неуплата должна длиться 6 месяцев без перерыва.

Размер, предоставляемого жилого помещения соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие. То есть жилое помещение предоставляется по нормам из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (**ст. 105 ЖК РФ**). Являются ли причины невнесения платы за жилое помещение уважительными либо нет, должен решать в каждом конкретном случае суд.

- **расторжение договора найма** в случае невнесения платы за жилое помещение за 6 месяцев, если договором не установлен более длительный срок. А при краткосрочном найме – в случае невнесения платы более 2 раз по истечении установленного договором срока платы (**ч. 2 ст. 687 ГК РФ**).

Следует так же отметить, что в обоих вышеописанных случаях переселение недобросовестного нанимателя в новое жилище не освобождает его от оплаты задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги.

- **выселение нанимателя и членов его семьи**, которые без уважительных причин **не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги**. Являются ли причины невнесения платы за жилое помещение уважительными либо нет, решает в каждом конкретном случае суд. Такому выселению предшествует расторжение договора в случае, если неуплата длится без перерыва в течение 6 месяцев (**ст. 90 ЖК РФ**). Наниматель и члены его семьи выселяются с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма. Предоставляемое им жилое помещение должно находиться в черте данного населенного пункта, отвечать установленным требованиям, однако может быть менее благоустроенным, чем ранее занимаемое. Выселение в указанном случае производится в жилое помещение размером 6 кв. м жилой площади на одного человека, т.е. по норме, установленной для вселения в общежитие.



Не оплатили ЖКУ вовремя?

это может привести к
неблагоприятным последствиям



- **взысканию суммы задолженности** (плюс сумма пени за просрочку, плюс судебные расходы) в судебном порядке;



- **ограничению предоставления услуг:** электроснабжения, горячего водоснабжения и канализации;



- **ограничению выезда за пределы РФ** (при образовании суммы задолженности от 10 000,00 руб.);



- **наложению ареста на имеющиеся счета и имущество.**

ст.155 Жилищного кодекса РФ

**Своевременно производите оплату
жилищно-коммунальных услуг**

