Библиотечка Председателя ТСЖ

Оглавление

ГЛАВА 1. 2
Неплательщики 2
ГЛАВА 2. 3
Как воздействовать на неплательщиков 3
ГЛАВА 3. 5
Меры борьбы с неплательщиками 5

ГЛАВА 1.

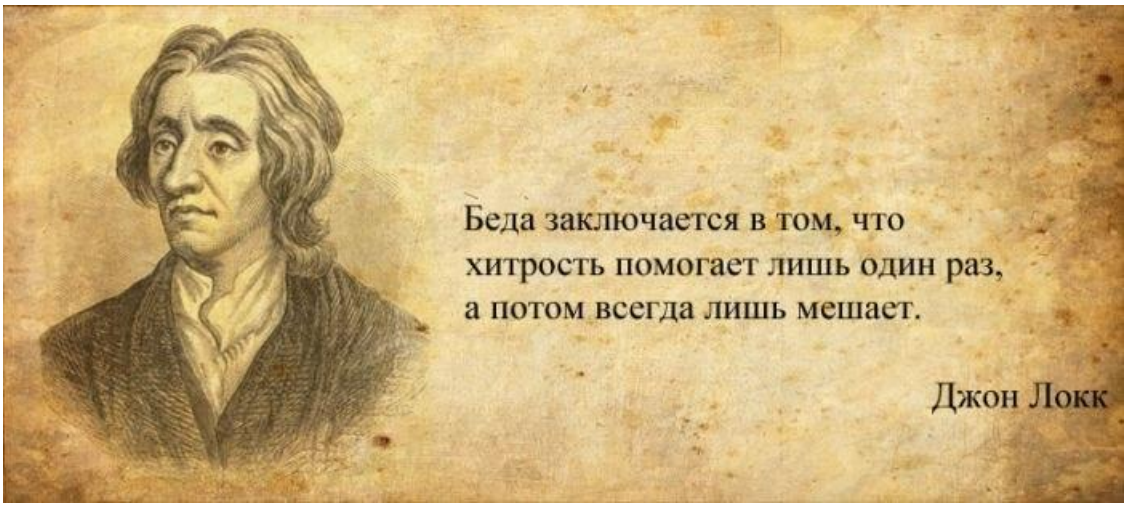
Неплательщики

Если в вашем доме все жильцы исправно оплачивают коммунальные услуги, то ваш дом – редкое явление. Впору вешать на нем какую-нибудь табличку. Если говорить серьезно, то неплатежи – серьезная проблема.

Число неплательщиков в стране составляет огромное количество и их долги уже накапливаются месяцами и даже годами. Появились судебные прецеденты, и даже есть уже факты выселения. Однако, эти единичные случаи никак не влияют на глобальное решение проблемы.

Люди апеллируют к тому, что тарифы ЖКХ завышены и пытаются оправдать себя сложной экономической ситуацией. А в итоге получается замкнутый круг: население недоплачивает коммунальщикам, они не получают денег за работу и на свое развитие, поэтому повышаются тарифы, людям становится все сложнее платить и количество неплательщиков опять возрастает. А далее – опять все сначала.

Нетрудно понять, что в проигрыше остаются как раз те, кто исправно платит по всем счетам – потому что именно за их счет и продолжают получать свет, газ, воду и тепло те, кто платить по каким-то причинам не может. Или не хочет.



Какая хорошая наша страна, Россия, в ней можно не платить за квартиру и коммунальные услуги, потому, что за неуплату ничего не будет. Платят только желающие. Можно ли как-то бороться с неплательщиками в ТСЖ? Да, можно. Тем более, что закон предусматривает возможность взыскания задолженностей в судебном порядке.

Рассмотрим некоторые статьи Жилищного кодекса. Статья 153 ЖК РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги обязывает граждан и организации своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение. Статья 137 ЖК РФ. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

ГЛАВА 2.

Как воздействовать на неплательщиков

.

Постановлением Правительства РФ №354, раздел XI, п.119 – регламентируется приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг. Дается определение

– что такое неполная оплата потребителем коммунальных услуг.

Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения -постановление Правительства РФ №354 п.118. Это значит, что если кто-то из жильцов дома имеет суммарную задолженность, которая превышает 3 ежемесячных размеров оплаты, то это является поводом для его письменного предупреждения. Обратите внимание – обязательно письменного! Это документ, который вы потом будете предъявлять в суде. А для того, чтобы ваши расчеты относительно задолженности не подвергались сомнению, вам нужно иметь утвержденные тарифы оплаты услуг и договор на предоставление этих услуг с каждым (!!!) собственником жилья. При отсутствии такого договора вам будет крайне сложно вести эффективную борьбу с неплательщиками в рамках закона.

После того, как вы письменно уведомили вашего контрагента о том, что ему надлежит оплатить задолженность, ему дается еще месяц на погашение долга. В случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг исполнитель имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, ***за исключением отопления, холодного водоснабжения.***

Одновременно можно воздействовать на неплательщиков психологически. Напоминать ему о долге разными способами. Это могут быть письменные уведомления, которые опускаются в почтовый ящик. Это может быть информация на доске объявлений. Это может быть пакет документов, которые вы приготовили для суда. Подобная практика довольно часто дает свои плоды – под давлением общественности и опасаясь судебного

процесса должники погашают долг. Если получилось создать прецедент в своем ТСЖ – то это послужит всем остальным жильцам хорошим уроком.

По данным департамента ЖКХ Министерства регионального развития РФ За жилищные и коммунальные услуги не платят многие. Это не только пьяницы и опустившиеся люди, они не платят годами, получая при этом полный объем жилищно-коммунальных услуг, но есть и вполне платежеспособные, одиозные личности, которые просто не хотят оплачивать. Они платят только за телефон, потому что за неуплату его моментально выключают, и в последнее время за электроэнергию, по той же самой причине.

В процессе работы приходится сталкиваться с целыми группами неплательщиков, маскирующихся под инициативные группы, «отстаивающие интересы жильцов». Так они это пытаются представить окружающим. Поверьте, это явление серьезней, чем может показаться на первый взгляд, и бороться с этим в условиях действующего жилищного законодательства достаточно сложно. Такая группировка неплательщиков порой способна полностью парализовать деятельность управляющей организации.

Чтобы понять, как бороться с неплательщиками, надо ли вообще это делать, или себе дешевле просто не обращать на них внимания. Можно перечислить некоторые причины возникновения задолженности по квартплате:

• отсутствие информации по размерам обязательных платежей;
• тяжелое материальное положение;
• отсутствие контроля и требовательности со стороны должностных лиц и лиц, наделенных управленческими функциями по сбору обязательных платежей;
• неприменение в течение длительного времени пени, а также взыскание их только в судебном порядке;
• предоставление жилищных и коммунальных услуг низкого качества;
• отказ управляющих организаций в перерасчете платежей в случае своевременного отсутствия по месту жительства;
•безнаказанность;

Существует категория неплательщиков, которые объясняют задолженность тяжелым финансовым положением, но при этом вполне демонстративно ведут не самый скромный образ жизни. Встречаются такие индивидуумы, которые досконально изучают соответствующие законы и, воруя лампочки в собственном подъезде, не только не платят сами, но еще и претендуют на возмещение ущерба от якобы некачественной работы ТСЖ. Загоняя дома в долги, неплательщики активно способствуют разрушению домов, цинично обвиняя управляющие организации в том, что те «ничего не делают».

Возмещение задолженности, это обязанность управляющей организации, ТСЖ вытекающая из выполнения условий договора управления. Это одна из составляющих процесса управления домом, которую нельзя недооценивать. Без денег, без квартплаты ТСЖ существовать не может. Кроме квартплаты, других денег здесь нет. За проведение мероприятий по

возмещению задолженности, собственники оплачивают управляющей организации или ТСЖ свои деньги.

В последнее время много говорят о выселении неплательщиков. Значение этого метода борьбы с неплательщиками сильно преувеличено. Такие меры предусмотрены в действующем законодательстве (ст. 15 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», в Гражданском и Жилищном кодексах) — злостные неплательщики, не оплачивающие квартплату свыше 6 месяцев, должны быть выселены в принудительном порядке, с предоставлением жилья по нормам общежития. Дело в том, что эти нормы закона не применяются, слишком хлопотное дело, да и должная мотивация отсутствует.

Российское законодательство лояльно к неплательщикам. Законных и при этом эффективных методов борьбы с неплательщиками практически не существует. На первый взгляд кажется, что есть немало рычагов воздействия на должников, вот лишь некоторые из них:

- неустойка за просрочку платежей (пени);
- опубликование данных должников в СМИ;
- убеждение;
- приостановление подачи в адрес должника коммунальных ресурсов;
- отключение электроэнергии;
- удаление из базы домофона ключа должника;
- отказ в услугах паспортной службы (регистрация, выдача справок и т. д.);
- отказ в приеме заявок на оперативное устранение неисправностей общего имущества;
- возмещение задолженности по решению суда.

Однако не всё так просто, как кажется на первый взгляд.

ГЛАВА 3.

Меры борьбы с неплательщиками

Рассмотрим вышеперечисленные меры на предмет эффективности их применения и соответствия положениям действующего законодательства.

Неустойка за просрочку платежей (пени)

Пожалуй, единственная законная, доступная мера воздействия на должника, не требующая дополнительных затрат и особых усилий, — начисление пени. При просрочке собственниками и нанимателями помещений обязательных платежей, либо при оплате не в полном объеме за выполненные работы и оказанные услуги они обязаны уплатить пени. Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков (ст. 330 ГК РФ). Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон (ст. 332 ГК РФ). Статья 155 ЖК РФ устанавливает законную 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, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. На многих должников пеня производит психологический эффект.

Отключение электроэнергии

Один из самых эффективных методов возмещения задолженности по квартплате. Без всего можно обойтись, без телефона, без воды, без газа, но всего сложней обходиться без электроэнергии. Длительное время многие считали, что ограничение в подаче услуг путем отключения от электроэнергии противоречит нормам гражданского законодательства. В соответствии со статьей 546 ГК РФ ресурсоснабжающая организация не имеет права в одностороннем порядке расторгать договор энергоснабжения. Однако Верховный Суд Российской Федерации оценил этот спорный момент по-другому. Прекращение энергоснабжающей организацией предоставления услуг (подачи энергии) потребителю-гражданину до ликвидации им задолженности, возникшей в связи с неоплатой потребителем энергии, не является расторжением договора энергоснабжающей организацией в одностороннем порядке. Таким же образом можно поступать и управленцам из ТСЖ. С правовой стороной вопроса как будто всё понятно — прекращение поставки электроэнергии осуществляется в порядке встречного неисполнения обязательств. Основная сложность, как и в предыдущем случае, в технической возможности. Помещения, принадлежащие особо упорным, злостным неплательщикам, можно отключать от электроэнергии путем отсоединения кабеля от вводного автоматического выключателя. Провода так просто не присоединишь, для этого необходимо спилить замок, или сломать дверцы электрощитка, а это уже умышленная порча общего имущества, чреватая разбирательством с правоохранительными органами. Не всякий решится на откровенный конфликт с законом, осознавая при этом свою шаткую позицию. Многие неплательщики пытаются воспрепятствовать отключению электроэнергии, ссылаясь на отдельный договор с энергетиками, мотивирую тем, что электроэнергия собстенником оплачивается напрямую, и там задолженности у него нет. ТСЖ не имеете никакого отношения к электроэнергии, и отключать её не имеет права. Однако ТСЖ имеет прямое отношение к содержанию и ремонту общего имущества. Как известно, электрическое оборудование, в том числе внутридомовые кабельные линии, являются общим имуществом, содержание и ремонт которого собственник обязан оплачивать в соответствии с законом. В связи с тем, что должник не считает нужным оплачивать содержание и текущий ремонт данного общего имущества, мы отказываемся его обслуживать до полного погашения задолженности. Таким образом, отключение электроэнергии, либо отсоединение кабельных линий, являющихся общим имуществом, от помещения должника, является одним из самых действенных методов возмещения неплатежей в жилищном хозяйстве.

Отказ в услугах паспортной службы

(регистрация, выдача справок и т. д.) С необходимостью предоставления справки об отсутствии задолженности при оказании тех или иных услуг паспортной службы сталкивались многие. Редко у кого это вызывает возражения. Данная мера эффективно работает в ТСЖ, где в штате есть

должность паспортиста. Надо иметь в виду, что задолженность по оплате жилищно -коммунальных услуг не может являться основанием для отказа в предоставлении услуг паспортной службы. Вместе с тем, все мы понимаем, что услуги паспортного стола, как правило, требуются срочно, и значительно быстрей по времени оплатить долги и получить справку, нежели бегать по прокуратурам и строчить жалобы, ожидая дальнейших результатов. Поэтому система справок об отсутствии задолженности действует во все времена более или менее эффективно. У этой системы есть один, но существенный недостаток — она не способствует своевременной оплате

Отказ в приеме заявок на оперативное устранение неисправностей общего имущества.

Данная мера также эффективна по возмещению задолженности. Особенно актуальна в ТСЖ и небольших управляющих организациях, где знают своих клиентов в лицо. Обычно не принимаются заявки только от злостных неплательщиков. Надо сказать, что большие суммы долгов по квартплате рано или поздно лишат вас возможности выполнять вообще какие-то заявки, поэтому, для того, чтобы мера эта не стала вынужденной, процессом необходимо управлять.

Отключение помещения должника от услуги водоотведения (канализации)

В борьбе с неплательщиками, конечно все методы хороши, лишь бы они находились в правовом поле. Наряду с традиционными методами, на службу по взысканию задолженности, приходится применять, и новые иннова -ционные методы принуждения. В некоторых регионах России коммунальщики борются со своими должниками, перекрывая канализацию в отдельно взятой квартире, но при этом не заходя в нее. Канализацию перекрывают при помощи прибора, который называется «Спрут». Видеокамера на конце троса помогает отыскать в общей трубе вход в канализацию квартиры должника и установить заглушку.Прибор успешно применяют в шести регионах России. И везде, где использовали «Спрут», все начинали платить. Такое «решение» проблемы коммунальных долгов никого не оставило равнодушным. В заключении хочется отметить, что каждый неплательщик, в силу различных побудительных мотивов отказа от оплаты, требует индивидуального подхода. Одному достаточно напоминания, другому простого предупреждения, третьему необходимо повышенное внимание и проявление персонального уважения. Кто-то понимает только жесткие методы. Встречаются жильцы, которые без отключения электро -энергии в кассу не пойдут, есть те, кто просто не понимает, зачем оплачивать раз в месяц, если можно накопить долг за полгода и оплатить всю сумму. Для многих, привыкших подолгу не оплачивать, принуждение к регулярной оплате — своеобразная ломка, они считают действия управленцев попранием их прав и свобод. Если вам удастся изучить каждого, найти к каждому свой подход, проблема неплатежей перестанет существовать для вас раз и навсегда. Вы увидите, как самые злостные неплательщики становятся добросовестными плательщиками. Ищите свои подходы, изобретайте, творите.

С Уважением, ***Геннадий Марин***

Вся библиотека книг - maringen.spb.ru

Санкт-Петербург
2015