

---

# Работа с должниками в условиях мораториев и ограничений в 2022 году

При реализации проекта "Центр поддержки собственников жилья и  
некоммерческих жилищных объединений"

# Планируемое новое в законах ЖКХ

---

## **Законопроект № 93620-8 О внесении изменения в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации**

Жители первых двух этажей многоквартирных домов, оплачивают содержание и ремонт лифта, хотя лифтом никогда не пользуются.

Предложенный законопроект вносит соответствующее дополнение

в статью 156 Жилищного кодекса РФ, согласно которому собственники помещений, граждане, пользующиеся жилым помещением по договору социального найма, в многоквартирном доме проживающие на первых двух этажах многоквартирного дома, вне зависимости от формы управления многоквартирным домом, вправе отказаться от платы за содержание части общего имущества многоквартирного дома – лифтов, лифтовых шахт и иного оборудования, связанного с функционированием и обслуживанием лифтового хозяйства, т.е. тех услуг, которыми они не пользуются.

---

# Планируемое новое в законах ЖКХ

---

**Законопроект № 93619-8 О внесении изменения в статью 157 Жилищного кодекса Российской Федерации.**

**Законопроектом предлагается прямо в законе закрепить случаи, когда приостановление предоставления коммунальной услуги невозможно, а именно услуги по отоплению, электроснабжению (газоснабжению, в случае если газ используется на цели отопления в отопительный период).**

**В многоквартирных домах предлагается запретить отключение услуги холодного водоснабжения и водоотведения, электроснабжения в случае их неполной оплаты потребителем.**

**Закрепление этих условий непосредственно в федеральном законе позволит защитить право людей на жизнь и существование в минимальных приемлемых санитарно-бытовых условиях.**

---

# Планируемое новое в законах ЖКХ

---

**Законопроект № 101234-8 О внесении изменений в Федеральный закон "О персональных данных" и иные законодательные акты Российской Федерации по вопросам защиты прав субъектов персональных данных.**

Включен в Календарь рассмотрения вопросов Государственной Думой на 18.05.2022

**Устанавливается, что персональные данные, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), могут быть предоставлены третьим лицам только с согласия физического лица – субъекта таких данных. Для этого в ЕГРН вносится соответствующая запись на основании заявления физического лица, за которым в ЕГРН зарегистрировано право, ограничение прав или обременение на объект недвижимости, а также при внесении соответствующей отметки в заявление о государственной регистрации права.**

# Планируемое новое в законах ЖКХ

---

**Законопроект № 101234-8 О внесении изменений в Федеральный закон "О персональных данных" и иные законодательные акты Российской Федерации по вопросам защиты прав субъектов персональных данных.**

В отсутствие указанной записи сведения из ЕГРН могут быть предоставлены только по запросу нотариуса, действующему на основании письменного заявления заинтересованного лица в целях защиты его прав и законных интересов. К таким обстоятельствам, в частности, могут относиться: наличие договора, стороной которого являются заявитель и правообладатель, причинение ущерба личности или имуществу заявителя, наличие оснований для предъявления заявителем вещного иска к правообладателю и др.

## Мораторий на банкротство до 1 октября 2022 года

---

**Для обеспечения стабильности экономики в исключительных случаях** (при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера, существенном изменении курса рубля и подобных обстоятельствах) **Правительство Российской Федерации вправе ввести мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами.**

Постановлением Правительства РФ от 28.03.2022 № 497 введен мораторий на банкротство и другие ограничения, которые затрагивают сферу управления МКД.

# Мораторий на банкротство до 1 октября 2022 года

---

1. ТСЖ не могут подать в суд заявление о банкротстве должников за ЖКУ.
2. РСО и другие контрагенты не могут подать в суд заявление о банкротстве ТСЖ.
3. ТСЖ по своей инициативе может подать заявление о банкротстве ТСЖ.

# Мораторий на банкротство до 1 октября 2022 года

---

1. Приостанавливаются все исполнительные производства в отношении граждан и юридических лиц-должников ТСЖ до 01 октября 2022 года.
  
1. Судебный пристав при подаче заявления о возбуждении исполнительного производства вернут в адрес ТСЖ такие документы, так как действует мораторий. Нет смысла подавать документы приставам до 1 октября 2022 года.



# Мораторий на банкротство до 1 октября 2022 года

---

**Есть ли смысл подавать в суд на должников в 2022 году?**

Да, есть при условии, что истекает срок исковой давности ( 3 года).

**Что учесть при расчете срока?**

Если платёжный документ не содержит данных о расчётном периоде, денежные средства засчитываются в счёт оплаты жилого помещения и коммунальных услуг за период, указанный гражданином (пункт 32 постановления Пленума от 27 июня 2017 года №22).

Например, имеется долг в сумме 50000 рублей. За апрель 2022 предъявлен платежный документ, где за апрель 2022 года указаны текущие начисления в размере 3566 рублей и собственник их оплачивает "рубль в рубль", то ТСЖ обязана засчитывать эту оплату за апрель 2022 года

---

## Что учесть при расчете срока исковой давности?

Срок исковой давности по требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг исчисляется отдельно по каждому ежемесячному платежу (пункт 41 постановления Пленума, часть 1 статьи 155 ЖК РФ и пункт 2 статьи 200 ГК РФ), поясняет высшая инстанция.

# Мораторий на банкротство до 1 октября 2022 года

---

## Что будет с неустойкой согласно ч. 14 ст. 155 ЖК РФ?

ч. 3 ст. 9.1 Закона о банкротстве предусматривает на срок действия моратория в отношении должников приостановление начислений неустойки (штрафы, пени) и иных финансовые санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей.

### Таким образом:

1. С 1 апреля 2022 года по 1 октября 2022 года ТСЖ не вправе начислять пени должникам.
2. РСО не вправе начислять пени ТСЖ за несвоевременную оплату по договорам поставки КУ.

1. Мораторий на обращение в суд с исками или за судебными приказами нет.

1. Не установлен мораторий на отключение должников.

1. ТСЖ может заключать соглашения о рассрочке задолженности.



## Мифы про отключение КУ:

- отсутствие письменного договора с ТСЖ/ЖСК не дает права на отключение КУ;
- отключение возможно после суда и только на основании решения суда;
- запрещено отключать КУ в квартирах с малолетними детьми, пенсионерами, инвалидами;
- запрещено отключать водоотведение ("канализацию");
- запрещено отключать электроэнергию при

## Работа по приостановлению подачи коммунальных услуг;

---

Само по себе **наличие задолженности - не может служить безусловным основанием** для приостановления или ограничения предоставления такой КУ.

Действия ТСЖ/ЖСК по отключению КУ должны быть:

- соразмерны допущенному нарушению;
- не выходить за пределы действий, необходимых для пресечения нарушения;
- не нарушать права и законные интересы других лиц в МКД.

п. 40 Постановления Пленума Верховного Суда от 27.06.2017  
~~№ 22).~~

---

# Работа по приостановлению подачи коммунальных услуг:

нормативов населения обеспечения коммунальными

услугами", 5 000 - 10 000 р. на ТСЖ/ЖСК;



- **обращение в суд** с иском о признании действий незаконными: компенсация морального вреда 5000 - 10000, штраф 2500 - 5000, юр расхода - 10 000 - 20 000 руб.;
- **поход в полицию** по возможности получить "самоуправство", ст. 330 УК РФ;

## Работа по приостановлению подачи коммунальных услуг;

---

### Этапы отключения КУ по причине задолженности:

- **информационная работа** по уведомлению собственников о последствиях неоплаты за КУ;
- **подписание** соглашений о погашении задолженности, рассрочке (применяется на любом этапе отключения);
- формирование текста уведомления согласно п. 118-119 Правил № 354;
- уведомление и контроль надлежащего уведомления собственника;
- ограничение подачи КУ (временное);
- приостановление подачи КУ;
- фиксация несанкционированного подключения;
- возобновление подачи КУ.



# Формирование уведомления (пример плохого уведомления)

---

Уважаемый *Сергей Иванович,*

Уведомляем Вас о том, что у Вас имеется задолженность по квартплате и жилищно-коммунальным услугам за жилое помещение, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Ядринцева, д. 19, кв. 18

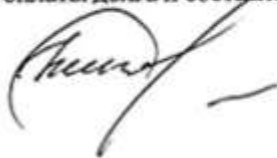
- в размере 245 731,02 рубль.

В связи с чем, Вам необходимо погасить имеющуюся задолженность до 10 октября 2013г.

В случае если задолженность не будет погашена до указанной выше даты, то ООО УК «Авиатор Сибирь» будет вынужденно установить блокировку канализационных канальных отводов в Вашей квартире. Дополнительно к сумме задолженности будут добавлены расходы, понесенные ООО УК «Авиатор Сибирь» на установку и снятие блокировки канализационных канальных отводов.

Также Вы можете обратиться в юридический отдел ООО УК «Авиатор Сибирь» с заявлением о предоставлении Вам рассрочки оплаты долга и составлении графика платежей.

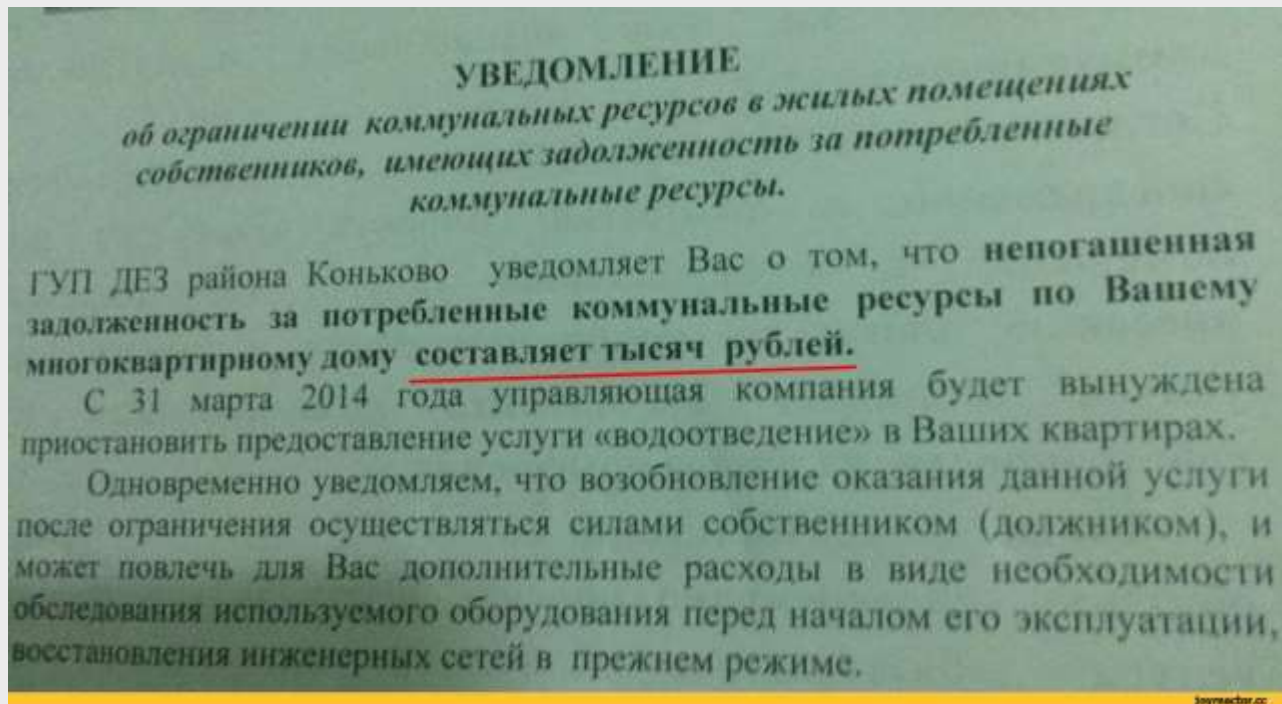
Юрист ООО УК «Авиатор Сибирь»



Н. С. Жигалов

# Формирование уведомления (пример плохого уведомления)

---



---

О наличии задолженности за КУ,  
которую будете отключать



О превышении  
задолженности  
двухмесячной  
нормативной  
суммы

О последствиях  
задолженности  
и праве  
исполнителя КУ  
ограничить  
и(или)  
приостановить  
подачу КУ

**Необязательные условия**

- об общей сумме задолженности за ЖКУ;
- порядок распределения оплаты;
- условия возобновления подачи.

1. Информация о наличии задолженности за КУ, которую будете отключать + о превышении задолженности двухмесячной нормативной суммы (это следует из п. 118, 119 Правил 354).
- 

“

*Уведомляем Вас, что по состоянию на 11.11.2021 года у Вас имеется задолженность по оплате коммунальной услуги «электрическая энергия» в размере 5380,26 руб., размер которой превышает сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу «электрическая энергия», исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги по кв. 35, г. Ставрополь, ул. Добролюбова, дом 55.*

2. Сведения о последствиях задолженности и праве исполнителя КУ ограничить и(или) приостановить подачу КУ

---



*Предупреждаем Вас, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня получения указанного предупреждения (уведомления) предоставление коммунальной услуги «Электрическая энергия» может быть сначала ограничено, а затем приостановлено (по истечении 10 дней со дня ограничения) либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.*

### 3. Сведения об общей сумме задолженности за ЖКУ + порядок распределения оплаты

---



Также сообщаем, что Вы не оплачиваете все предоставляемые услуги жилищно-коммунального хозяйства. Таким образом у Вас имеется долг в общей сумме 54025,63 руб. **При оплате задолженности** и для предупреждения введения процедуры приостановления и(или) ограничения коммунальной услуги «Электрическая энергия» **просим Вас учесть положения пункта 118 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011, согласно которым - если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе.**

---

### 3. Условия возобновления подачи.

---



*Также сообщаем Вам, что предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня полного погашения задолженности и оплаты расходов исполнителя в размере 3000 рублей по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги.*

## Как уведомить?

---

### *1. Вручить уведомление под роспись.*

Если получает собственник, делается отметка:

***"Получил лично, дата, подпись/расшифровка"***

Если получает не собственник, то делается отметка:

***"Получил для передачи адресату, дата, подпись/расшифровка"***

*Если получает не собственник, нужны сведения, что это лицо официально проживает: сведения из домовой книги, справки о составе семьи, заказанные ранее.*

---



# Как уведомить?

---

## 2. По почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

Рекомендуется сделать опись : "Предупреждение (уведомление) о приостановлении предоставления коммунальной услуги «Электрическая энергия»".

## 3. Сообщить по мобильной либо фиксированной телефонной связи с записью разговора или отправить sms, телефонограмма.

**Пример начала разговора:** "Добрый день. Вас беспокоит ТСЖ "Весна-2", мы верно позвонили: Вы Писаренко Игорь Николаевич?". Далее сообщите текст уведомления.

Если собственник сбросит вызов, не выслушав, отправьте дополнительно СМС с текстом уведомления.

---

# Как уведомить?

---

## 4. По электронной почте.

Если собственник оставлял в ТСЖ адрес своей электронной почты или велась ранее переписка по такой почте, то отправьте уведомление по адресу такой электронной почты.

## 5. Включение текста в платежный документ.

Письмо Минстроя от 12 ноября 2020 г. N 45451-ОЛ/06 - размещение в платежном документе текста уведомления (предупреждения) об ограничении/приостановлении предоставления КУ при наличии задолженности потребителя является достаточным для введения указанных ограничений/приостановлений, независимо от факта доставки потребителю такого платежного документа с соответствующим уведомлением.

---