

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕР ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ СБОРА ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

Аннотация. Статья посвящена исследованию механизмов по обеспечению сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги в России и в зарубежных странах. Предложены меры, обеспечивающие возможность взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги в России.

Ключевые слова: частная собственность, жилье, собственник жилья, меры по обеспечению сбора платежей, долг, платежи за жилищно-коммунальные услуги.

Abstract. The article investigates the mechanisms for collecting payments for housing and communal services in Russia and in foreign countries. Measures are offered that ensure the possibility of debt recovery for housing and communal services in Russia.

Keywords: private property, housing, partnership of owners of housing, measures to ensure the collection of payments for housing and communal services, debt, payments for housing and communal services.

Собственное жилье в зарубежных странах доступно только людям со средними и с высокими доходами, даже в развитых странах доля жилья в собственности составляет в среднем 50 % (в Германии – 40 %, в Швеции – 43 %, в Голландии – 45 %), остальные 50 % – арендное жилье: около 40 % – аренда у частных домовладельцев (доходный дом), 10 % – социальная аренда (муниципальный арендный дом) [6].

В большинстве стран в распоряжении ассоциации собственников есть только одна мера принуждения, а именно обращение взыскания на квартиру. Как пишет Луннен М.: «Во многих случаях не существует мер по обеспечению сбора платежей с собственников, которые не исполняют свои обязательства, либо такие меры как минимум нечасто используются на практике. Так, например, обстоит дела во многих бывших социалистических странах. Там, где эти меры существуют, основной из них является процедура обращения взыскания на заложенное имущество, в ходе которой происходит принудительное отчуждение недвижимости. В тех случаях, когда в качестве залога используются квартиры отдельных собственников, существуют четко определенные процедуры» [7]. Установленное законом право обращения взыскания на имущество, как обычное, так и преимущественное, применяется в Австрии, Канаде, Франции, Германии, Венгрии, Нидерландах, Норвегии, Испании, Швеции, Швейцарии и США. Так, например, в Швеции, если отдельные собственники не оплатили свою долю капитальных вложений или не выполнили какие-либо другие обязательства (например, не внесли плату за управление), то орган управления ассоциации собственников обязан заниматься процедурой обеспечения покрытия долгов и имеет право в соответствии с законом инициировать процедуру обращения взыскания в отношении отдельных собственников помещений во внесудебном порядке. Например, ассоциация собственников (или правление) в Норвегии не должна получать согласие владельцев для того, чтобы проводить отчуждение права на имущество. В Австрии, кроме того, применяется преимущественное право при наложении взыскания на имущество. В Германии сообщество собственников квартир также имеет право на принудительное отчуждение имущества собственника без его согласия, если собственник не выполняет своих обязательств. И если собственники квартир многоквартирного дома заранее знают о том, что ассоциация собственников готова

использовать такой метод взыскания платежей, то собственники, скорее, внесут все необходимые платежи, нежели будут дожидаться процесса взыскания заложенного имущества. Подобный подход применяется в Венгрии, где могут использоваться внесудебные процедуры. С одной стороны, такое право не требует согласия отдельных собственников, а с другой – по своей природе не является приоритетным правом удовлетворения требований [7].

Проблема использования процедуры обращения взыскания на квартиры в качестве способа обеспечения исполнения обязательств в бывших социалистических странах заключается в относительно небольшом количестве домов арендного жилищного фонда: практически все квартиры в многоквартирных домах принадлежат собственникам, которые в них и проживают. Если начинается процесс отчуждения квартиры, проживающие в ней собственники часто не имеют возможности снять жилье на рынке. Это означает, что существует конфликт интересов между защитой права пользования жилым помещением с одной стороны и равным отношением ко всем собственникам жилых единиц – с другой. Отсутствие отлаженных механизмов принудительного взыскания долгов привело к проблеме «безбилетника». Например, во многих бывших социалистических странах многие собственники не хотят оплачивать расходы вообще или, по крайней мере, не выплачивают их полностью, даже если могут выполнять свои финансовые обязательства [7].

Несмотря на то, что проблемы в этой области наиболее остро проявляют себя в бывших социалистических странах, они гораздо более широко распространены и влияют на управление многоквартирными домами повсюду в мире. Так, согласно канадскому законодательству, применяемому в штате Онтарио, в случае, если собственник не выполняет свои обязательства по вкладам в общие расходы, корпорация имеет право наложения ареста на помещение должника. В США общей практикой является то, что ассоциация накладывает арест на жилую единицу – это дает возможность обращения взыскания. Однако в США законодательство, регулирующее вопросы в данной сфере, варьируется по штатам.

Обращение взыскания на квартиру - процедура довольно обременительная и затратная, поэтому, например, в Финляндии, в целях погашения задолженности право владения квартирой должника переходит к жилищной организации, а сумма невыплаченного долга погашается за счет доходов от аренды квартиры. Если отдельный собственник не выплачивает необходимые ежемесячные взносы, жилищная компания может вступить во владение помещением максимум на три года и оплатить недостающие платежи, используя доход от аренды. Однако при этом собственник не лишается права собственности. Это решение принимается на собрании собственников долей. Необходимо подчеркнуть, что применяемая мера, вынуждающая собственника освободить квартиру, чтобы жилищная компания получала арендную плату, является настолько эффективной, что собственник предпочитает заплатить ежемесячный взнос. По этой причине данная санкция очень редко применяется. Так собственник, получив предупреждение, скорее, выплатит свои просроченные взносы, чем пожелает оказаться в ситуации, когда к нему будет применена принудительная санкция. Таким образом, в Финляндии система взыскания долгов с тех собственников, которые не выплатили ежемесячные взносы, хорошо функционирует, что на практике означает довольно редкое применение санкций.

В России также стоит проблема нехватки средств и несвоевременных платежей за оказанные услуги. Однако отсутствие отлаженных механизмов взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги является серьезным препятствием для повышения ответственности жителей за оплату услуг ЖКХ.

Так, совокупный объем задолженности за жилищно-коммунальные услуги в России составляет около 968 млрд рублей, в том числе 250 млрд рублей – долги граждан и 718 млрд рублей – долги юридических лиц. Общий долг россиян за услуги ЖКХ в 2015 году увеличился (по разным данным) на 15-18 %. При этом каждый год совокупная задолженность граждан и организаций по ЖКХ растет на 100 млрд рублей. Исправно в России за ЖКХ, согласно статистике, платят именно малоимущие и пенсионеры, которые претендуют на субсидию. Зачастую за «коммуналку» не торопятся платить владельцы роскошных апартаментов или же военные, живущие в своих квартирах за счет госбюджета [4].

С проблемой неплательщиков за жилищно-коммунальные услуги сталкиваются практически все управляющие организации, ТСЖ. Отсутствие финансовой ответственности и платежной дисциплины у жителей влечет за собой накопление долгов, а это в свою очередь затрудняет расчеты с ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками, обслуживающими дома.

В настоящее время меры, которые могут применять управляющие организации и ТСЖ к неплательщикам за жилищно-коммунальные услуги, разнообразны. Но все дело в том, что не все эти меры «работают» и способствуют уменьшению задолженностей за услуги ЖКХ. Управляющие организации и ТСЖ могут применить следующие меры в целях погашения задолженности за жилищно-коммунальные услуги:

- разместить списки должников на доске объявлений, и в местах доступных для обозрения жильцами дома;

- начислить неустойку. В соответствии с ч. 14, ч. 14.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации жильцы, несвоевременно и (или) не полностью оплатившие предоставленные коммунальные услуги, должны уплатить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки [2];

- ограничить или приостановить оказание коммунальных услуг. Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям допускается возможность приостановления или отключения коммунальной услуги в отношении квартиры или дома конкретного должника. В то же время установлено, что такие действия не должны приводить к нарушению прав и интересов других жильцов многоквартирного дома, полностью выполняющих свои обязательства [3];

- выселение из квартиры. Такая радикальная мера как выселение из квартиры применяется в настоящее время только в отношении нанимателей квартир по договору социального найма и только в судебном порядке. Основанием для выселения является факт неуплаты без уважительных причин платежей за жилое помещение и коммунальные услуги более чем за шесть месяцев. Но даже при выселении нанимателя и членов его семьи им обязаны предоставить иную жилую площадь по договору социального найма, размер которой соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие [2].

Без предоставления другого жилого помещения в соответствии со ст. 91 ЖК РФ могут выселить только после неоднократных предупреждений и только по решению суда, если наниматель и члены его семьи «используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение» [2].

Одним из главных препятствий, на которое наталкивается процедура выселения, является отсутствие специализированного переселенческого фонда.

Следует отметить, что в настоящее время обратить взыскание на квартиру, находящуюся в собственности у неплательщика за услуги ЖКХ, которая является единствен-

ным пригодным для проживания помещением, практически невозможно. В соответствии со ст. 446 ГПК РФ на жилое помещение (его части) не может быть обращено взыскание, если оно является единственным пригодным для проживания помещением. Исключением является случай, если жилое помещение является предметом ипотеки и на него в соответствии с законом об ипотеке может быть обращено взыскание [1].

Мы полагаем, что способом погашения задолженности за жилищно-коммунальные услуги могла бы стать возможность вступления во владение и пользование жилым помещением управляющей организацией. Данное решение должно быть принято в судебном порядке. Так, если собственник не оплачивает жилищно-коммунальные услуги в течение года и у него отсутствует имущество, на которое возможно наложить арест в целях погашения задолженности за услуги ЖКХ, право владения и пользования переходит к управляющей организации на определенный срок. Условием применения этой меры может стать наличие задолженности по коммунальным услугам и взносам на капитальный ремонт. Данное решение должно приниматься только в судебном порядке. При этом собственник не лишается своего права собственности на жилое помещение. Такая мера может быть применима и к единственному для должника и его семьи жилью. Управляющая организация должна иметь право обратиться в суд с иском даже в том случае, если жилое помещение является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Для решения суда о передаче права владения и пользования на жилое помещение управляющей организации на определенный срок долг по жилищно-коммунальным услугам должен превышать год. Факт наличия задолженности также должен устанавливаться судом.

Кредитор (управляющая организация) вправе обратиться в суд с иском об предоставлении на определенный срок права владения и пользования на жилое помещение должника. При этом факт неуплаты платежей за жилищно-коммунальные услуги должен быть установлен решением суда, которое не исполнено в течение трех месяцев с даты его вступления в законную силу.

Управляющая организация должна иметь право сдавать данное жилое помещение в наем и за счет полученных средств погашать возникшую задолженность собственника за жилищно-коммунальные услуги. Суд может отказать в иске, если у должника имеются иные источники или имущество для погашения задолженности.

В случае реализации данного механизма возникает необходимость создания правового механизма обеспечения жильем должника и его семьи. В качестве гарантии жилищных прав данных лиц необходимо создание специализированного фонда временного жилья. Управляющие компании должны обладать специализированным фондом, находящимся у них на праве собственности или аренды. Имея данный специализированный фонд, управляющие компании смогут предоставлять жилые помещения должникам по договору социального найма, размер которых соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Следует отметить, что предложенный механизм, вынуждающий собственника освободить квартиру, может способствовать тому, что должник, скорее всего, предпочтет погасить свою задолженность за жилищно-коммунальные услуги, чем лишиться своей квартиры даже на определенный судом срок.

Список литературы

1. Федеральный закон № 138-ФЗ от 14 ноября 2002 г. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» // URL: www.garant.ru.
2. Федеральный закон № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. «Жилищный кодекс Российской Федерации» // URL: www.consultant.ru.

3. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 25.12.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // URL: www.consultant.ru.

4. «Взгляд» - деловая газета. 25 января 2016 г. // URL: www.vz.ru.

5. Генцлер И. Г. О некоторых вопросах управления многоквартирными домами. Международный опыт / И. Г. Генцлер // Законы России. Опыт, анализ, практика. – 2008. – № 8. – С. 12-18.

6. Зимина И. А. Модели развития жилищной сферы за рубежом / И. А. Зимина // Вестник Московского государственного лингвистического университета. – 2011. – № 629. – С. 57-70. – ISSN 1993-4750.

7. Луюнен М. Законодательные проблемы обеспечения надлежащего содержания и ремонта многоквартирных домов с частной собственностью на квартиры // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2011. – № 1.