

Проблемы неплательщиков жилищно-коммунальных услуг: город Ростов-на-Дону

Пройдя по большому количеству адресов во всех восьми районах Ростова-на-Дону, мы обратили внимание на то, что собранные истории неплательщиков жилищно-коммунальных услуг не слишком различаются в зависимости от географического расположения. Есть в Ростове несколько специфических неблагополучных территорий, где ситуация заметно отличается от общегородской, однако эти территории также раскиданы по разным районам. Впрочем, о специфике ростовского неблагополучия будем говорить отдельно. Исходя же из вышеизложенного, мы решили сразу систематизировать собранный материал, не рассматривая его по территориальной принадлежности. Вот что в результате получилось.

В последнее время стало известно немало случаев, когда злостным неплательщикам из числа жильцов неприватизированных квартир удается уходить от ответственности. Так, семья, состоящая из трех человек – родителей и несовершеннолетнего сына, проживающая в однокомнатной квартире по договору социального найма, несколько лет не оплачивала квартплату и коммунальные услуги. Администрация и другие ответственные органы не проводили с неплательщиками должной работы по возврату долгов. И тоже, наверное, не случайно. Жильцы если и работали, то по очереди, время от времени, и по частному найму, а не по Трудовому кодексу. А поскольку постоянных и, главное, официальных доходов у семьи не было, то не на что было бы и обратиться взыскание в случае судебного разбирательства. Более или менее ценного имущества, с помощью реализации которого можно было бы покрыть хоть часть долгов, тоже не имелось. Наличие несовершеннолетнего ребенка также ограничивало меры воздействия на семью неплательщиков. Но через какое-то время, после смены руководства Управляющей компании, на квартиру все же обратили внимание и пригрозили подать на жильцов в суд. Те, в свою очередь, решили не дожидаться, когда их заставят заплатить многолетний долг, либо подведут под выселение. Обнаружив неожиданную осведомленность, смекалку и оперативность, а также финансовую состоятельность, они быстро приватизировали эту квартиру и вышли сухими из воды. Теперь, возможно, станут зарабатывать опыт накопления коммунальных долгов уже в качестве собственников жилья. А дом благодаря нерасторопности и бездействию управленцев безвозвратно потерял несколько десятков тысяч рублей.

Мужчина вступил в наследование квартиры после смерти своей матери. За квартирой уже числился небольшой долг. Однако, став собственником, новый жилец его нарастил и умножил в несколько раз. Поскольку у него было и небольшое собственное жилье, к этой квартире он относился несерьезно, используя ее для проведения веселых встреч и интимных развлечений. И вовсе не считал необходимым оплачивать коммунальные услуги. Так продолжалось полгода. Долг за это время накопился достаточно внушительный – более 50 тысяч рублей. Управляющая компания пыталась воздействовать на неплательщика: так, ему вручали предупреждения и долговые квитанции, приглашения на собеседования, грозили отключением электроэнергии и судом. Однако, пообещав расплатиться по долгам в ближайшее время, собственник в действительности и не собирался этого делать. Вместо этого стал искать варианты продажи квартиры и, действуя достаточно оперативно, вскорости продал ее. Кстати, случай это не единичный. Есть немало примеров, когда жильцы, накопив внушительные суммы долга, продают квартиры, не дожидаясь, пока в их дверь постучат судебные приставы. Да и в этом случае найти деньги практически невозможно, так как неплательщики либо быстро их тратят, либо умело скрывают.

Хозяйка однокомнатной квартиры, оформленной по договору социального найма, задолжала по квартплате 13 тысяч рублей. На вызовы в бухгалтерию и неоднократные

предупреждения со стороны руководства Управляющей компании не реагировала, поскольку была поглощена личными проблемами. Коммунальщики подали на нее судебный иск. Пока тянулось предсудебное и судебное время, долг еще увеличился. По решению суда женщине мог грозить арест ее имущества, а возможно, и выселение из благоустроенной квартиры в комнату площадью семь квадратных метров. Добрая душа посоветовала ей погасить задолженность хотя бы частично. Что она и сделала, оплатив квитанцию буквально за шестой месяц. Факт поступившего платежа формально лишил коммунальные органы права подавать на нее в суд, а суд выносить решение о выселении. Дело в том, что по закону неуплата должна быть «длящейся», без перерыва в течение шести месяцев. Если она прерывается выплатой, у коммунальных организаций нет оснований для обращения в суд. В судебном заседании было установлено, что ответчик один раз вносил плату, то есть период неоплаты составил по отношению к заявленным требованиям менее шести месяцев, следовательно, оснований для расторжения договора найма жилой площади не имеется. Поэтому в части выселения в иске было отказано.

В этой связи нельзя не поведать еще об одной семье. Характерно, что члены ее не являются ни малоимущими, ни социально незащищенными. Это вполне благополучные и материально обеспеченные граждане, имеющие приличные доходы. И, несмотря на это, они являются злостными неплательщиками. Более или менее регулярно внося плату за электричество, они практически не платят за остальные коммунальные услуги. Дело в том, что они живут в доме, где инженерные сети устроены таким образом, что нет технической возможности отрезать их от других коммуникаций. Однажды разобравшись в этом ситуации, предприимчивые жильцы стали ловко и безнаказанно ею пользоваться. Так как в соответствии с требованием законодательства выселение производится только в том случае, если должник не уплачивает платежи в течение шести месяцев подряд, упомянутая семья уже несколько лет живет вполне счастливо, оплачивая квитанции один раз в полгода. А коммунальные организации бьются, стараясь, пока безрезультатно, использовать другие легальные методы.

Одинок проживающий пятидесятилетний мужчина несколько лет почти не оплачивал счета за коммунальные услуги и электроэнергию, в результате чего задолжал, в частности, только энергосбытовой компании более 8 тысяч рублей. Обращения к нему руководства компании, которая посылала уведомления о долге с указанием суммы задолженности, он игнорировал. Сотрудники приходили к нему домой и пытались общаться лично, но он не пускал их в дверь и не хотел разговаривать. Не добившись от жильца оплаты полученных услуг, Управляющая компания принимает решение об отключении электричества в его квартире. Но после этого должник произвел подключение самовольно и продолжил пользование услугой. Через некоторое время пришедшая с проверкой комиссия обнаружила факт несанкционированного подключения квартиры к электричеству и, соответственно, хищения электроэнергии. После этого на жильца подали в суд. Но и после вынесения судом решения о погашении долга он от встреч с судебными приставами всячески уклонялся и в добровольном порядке долг не оплачивал. Тогда приставом были направлены запросы в регистрирующие органы. Согласно ответам на запросы были установлены лицевые счета в банке на имя должника. Тогда судебные приставы взыскали с неплательщика задолженность за потребленную энергию путем обращения обращения на денежные средства, находящиеся на его расчетном счете. В настоящее время вся сумма долга, включая судебные расходы, госпошлину и исполнительские сборы, списана со счета и перечислена энергосбытовой компании.

Уже несколько раз отмечалось, что причинами неплатежей могут быть и конфликты жильцов с управляющей организацией. Как в случае со следующей семьей, вполне добропорядочной. Состояла она из пяти человек: пожилые родители-пенсионеры, дочь с зятем и их ребенок – школьница младших классов. Однажды эти жильцы получили

квитанцию, в которой был выставлен непонятно откуда взявшийся долг за коммунальные услуги. Обратились в расчетный центр Управляющей компании за разъяснениями. Там им ответили, что все цифры правильные и оплачивать счет необходимо. Жильцы пытались что-то доказать, не соглашались с цифрами в платежах, предъявляли все квитанции за прошедшие годы, требовали от бухгалтерии и руководства УК разобраться и пересмотреть суммы. Однако УК настаивала на платеже и не захотела делать перерасчет. В результате жильцы отказались вообще платить по принципиальным соображениям. Долг между тем накапливался, так как к нему регулярно прибавлялись суммы ежемесячных платежей. Конфликт нарастал, и в итоге, когда с момента первого столкновения прошло более 6 месяцев, компания подала на жильцов в суд. Жильцы наняли адвоката. Суд вынес решение о необходимости погашения долга, но одновременно и обязал УК сделать перерасчет по платежам за жилищно-коммунальные услуги по данной квартире. В результате в расчетах были выявлены ошибки и долг, предъявленный жильцам, признан неоправданным.

Жильцы домов, обслуживаемых одной из Управляющих компаний Ростова, были немало удивлены, когда вдруг получили двойные счета за электроэнергию. Один счет был обычный, как всегда, а второй, дополнительный – это какой-то неизвестно откуда взявшийся долг. Сумма у всех была самая разная и довольно солидная, до трех тысяч рублей. Люди собрались и дружно пошли разбираться в свою Управляющую компанию, у которой был заключен договор с «Ростовэнерго». Сначала им сказали, что этот долг – неплатежи недобросовестных жильцов дома, и все, кто платит за свет регулярно и в полном объеме, должны еще погашать долги тех, кто не оплачивает электроэнергию, то есть погашать недоимку ресурсоснабжающей организации. Жильцы, естественно, стали возмущаться и протестовать. Тогда им неожиданно сказали: извините, ошибка вышла – можете не платить эту долговую сумму. И даже визу свою поставили. Жильцы успокоились, но вскоре поняли, что напрасно. Счета пришли вновь, и в них был все тот же и даже выросший долг за непотребленную электроэнергию. Причем на этот раз в УК разговаривали с жильцами уже по-другому. Им сказали, что они обязаны оплатить этот долг. За разъяснением по всем вопросам стали отсылать в бухгалтерию, где им принялись угрожать судебными приставами, которые в случае неуплаты придут и опишут имущество. В настоящее время жильцы домов не оплачивают долговые квитанции и ищут справедливости в разных инстанциях. Они не понимают, почему их обязывают отдавать свои кровные деньги за кого-то, кто не платит и платить не собирается. Неизвестно, чем закончится эта история. Но пока ясно только одно – таким неприглядным образом монополист «Ростовэнерго» решает свои проблемы с перерасходом электроэнергии.

На чудеса с накруткой электроэнергии пожаловалась жительница еще одного дома. После замены старого прибора учета на новый у нее резко увеличились показатели электроэнергии. Проживает женщина вдвоем со своей матерью. Весь день хозяйка квартиры проводит на своей работе, а дома остается лишь очень старенькая бабушка. То есть наматывать киловатты просто некому. Раньше это было от силы 3 киловатта в день, то есть месячное потребление составляло порядка 90 киловатт. В настоящее время реальное потребление электроэнергии не изменилось, так как остался прежним и состав семьи и ее потребности в этой услуге. А на счетчике, который установлен в подъезде, каждый месяц откуда-то берутся 250 киловатт. Почему это происходит, жильцы не в силах разобраться. Возможно, причина в том, что кто-то незаконно подключился к их счетчику. Но как это можно выяснить? Жильцы пытались перенести счетчик в квартиру, но в энергосбыте им сказали, что это невозможно. И посоветовали самим искать того, кто мог бы воровать электричество. Постоянно переплачивать за непотребленные услуги хозяйка отказывается. Она считает, что искать незаконных похитителей ее электроэнергии – не ее дело, ей хватает и других проблем. Это обязанность Управляющей компании, которая должна защищать интересы своих добропорядочных жильцов.

В следующей квартире, одиноко проживающей пенсионерки, не установлены приборы учета воды. Регулярно она платила по нормативу, согласно которому норма потребления воды на одного человека в месяц составляет 6,5 кубических метров. Если разделить 6500 литров воды в месяц на 30 дней, то в среднем получается 216 литров в день. Поскольку в квартире она прописана одна, понятно, что столько воды не потребляет. Много ли воды нужно в день одному человеку? Ведь 216 литров – это две ванны воды. Может ли одинокий пенсионер столько потреблять изо дня в день? Конечно, нет! Тем не менее, она, как добропорядочный пенсионер, ежемесячно исправно платила по этому заведомо завышенному нормативу. В соответствии с тарифом на холодную воду, в месяц получалось порядка 235 рублей. Но с некоторых пор стали приходить квитанции, согласно которым она должна доплачивать каждый месяц к этой сумме еще 700 рублей за холодное водоснабжение и водоотведение, что почти в два раза больше норматива. Таким образом, по новым расчетам, в день она должна расходовать почти 6 ванн воды. В квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг сообщалось, что такой перерасчет сделан по формуле № 4 приложения № 2 к Постановлению Правительства РФ № 307. Пенсионерка не знает, что это за формула такая, и не стала искать ее, а просто отказалась платить по счетам. Что должен делать одинокий старый человек с таким количеством холодной воды ежедневно, никто объяснить не может. Понятно, что автомойку в хрущевке она не держит. Очевидно, что в руководстве Управляющей компании ни на минуту ни задумываются, когда предлагают людям оплачивать такие абсурдные счета. Однако в УК объяснили, что все начислили правильно, и что такие цифры получаются оттого, что в квартире не установлены индивидуальные приборы учета. Но при пенсии в 6300 рублей, которую получает хозяйка квартиры, установить счетчики – задача нереальная, так как это будет стоить не меньше 5 тысяч рублей.

Стараются не отставать от коллег из Управляющих компаний и некоторые председатели ТСЖ. Любому посвященному понятно, что руководить ТСЖ – дело непростое, хлопотное, требует крепких нервов, больших энергозатрат, полной самоотдачи. И за все это в благодарность – зарплата размером 5-10 тысяч рублей. В общем, большая редкость, когда честный и здравомыслящий человек захочет брать на себя управление ТСЖ. Зато может согласиться тот, который, пожертвовав честью и долгом, возьмется распоряжаться средствами жильцов себе во благо.

Семья жильцов из четырех человек (родители и двое детей) всегда исправно оплачивала коммунальные услуги. И наивно полагала, что для спокойной жизни этого достаточно. Однако в один совсем не прекрасный момент они неожиданно узнали, что являются злостными неплательщиками. Обнаружилось это вдруг, когда семья решила продать свою квартиру. Добросовестные плательщики пошли за справкой об отсутствии долгов и ахнули – оказывается, что почти четыре года они вообще не вносили квартплату! После долгих разбирательств выяснилось, что их плата не поступала по назначению, а присваивалась председателем их товарищества. Как удалось выяснить сотрудникам отдела по борьбе с экономическими преступлениями ОВД Ворошиловского района, на «коммунальные» деньги председатель ТСЖ данного многоквартирного дома, расположенного в Северном микрорайоне Ростова, покупала иномарки и вообще старалась ни в чем себе не отказывать. Имея официальную зарплату чуть больше пяти тысяч рублей, она фактически содержала всю семью – нигде не работающих мужа и взрослого сына. Кроме того, ТСЖ принадлежал ряд подсобных и иных помещений, которые сдавались внаем под магазины и охранное агентство. Деньги от их аренды должны были поступать в казну ТСЖ на благоустройство территории и текущие ремонтные работы. Но большую часть от арендной платы председатель также присваивала.

Поймать за руку нечистоплотного председателя ТСЖ очень сложно, учитывая низкую правовую грамотность многих жильцов. Но иногда это удается сделать. Как в

случае с жильцами, которые проживали в одном из ростовских ТСЖ в Западном районе. В определенный момент некоторые его члены стали высказывать несогласие с завышенными, с их точки зрения, платежами за жилищно-коммунальные услуги, которые выставлялись руководством товарищества. Разбирательства на уровне правления и общих собраний жильцов ни к чему не привели. Конфликт разрастался, жильцы отказывались оплачивать коммуналку. Члены товарищества обратились с жалобой в правоохранительные органы. После изучения бухгалтерских документов выяснилось, что на самом деле имели место неправомерные завышения сумм платежей. Следователи решили разобраться в странностях бухгалтерии. Оказалось, что, помимо этих нарушений, в кармане председателя регулярно оседали «коммунальные» деньги. А официально он проводил далеко не все поступающие платежи, что впоследствии подтвердилось документально. Данным ТСЖ на основании решения Арбитражного суда Ростовской области была произведена корректировка начислений за электроэнергию. Отмечалось, что спорное доначисление за этот период было произведено некорректно (причина – технические дефекты программы и человеческий фактор), и связи с этим корректировку отменили.

Еще одна семья, в составе которой двое супругов, бабушка и ребенок, вела раздельный бюджет. Ордер на квартиру был оформлен на бабушку, которая являлась пенсионером. Продолжительное время у жильцов имели место как проблемы с работой, так и внутрисемейные сложности, и они не могли договориться, как и кто должен платить за квартиру. Дочь находилась в декретном отпуске с ребенком. Зять, даже после того, как, наконец, стал получать приличную зарплату, все равно не захотел давать деньги на хозяйство и оплату жилья, да вдобавок пристрастился к спиртному. Первые месяцы неплатежей жильцов не беспокоили, но когда накопилась задолженность по коммунальным услугам, которая составила более полугода, Управляющая компания направила в их адрес уведомление о задолженности. Им было предложено прийти на комиссию для выяснения всех обстоятельств, по которым произошло образование долга. По ряду причин жильцы не пошли на контакт, и им было выслано второе уведомление об обязательной оплате долга и пени. С предупреждением, что если и в этот раз вызов останется без их внимания, то следующим этапом будет судебное разбирательство, результатом которого может быть взыскание задолженности в принудительном порядке либо выселение. Перепуганные жильцы обратились за помощью к юристу. Поскольку средств на оплату всего долга у семьи не было, им был дан совет заключить договор о рассрочке долга. К счастью, в УК пошли жильцам навстречу, учитывая сложность сложившейся финансовой ситуации и наличие новорожденного ребенка. Им была предоставлена возможность погашать образовавшуюся задолженность в течение года.

В однокомнатной квартире комнате площадью 29 квадратных метров проживает 5 человек, в числе которых ребенок восьми лет. Один из взрослых психически больной. Мать ребенка является одиночкой, без определенных занятий, в юности состояла на учете в милиции, в комиссии по делам несовершеннолетних. Ее брат, недавно вышедший из тюрьмы, дома появляется редко. Жилье неприватизированное, семья состоит на учете в квартирной очереди на расширение площади. За квартиру платили не помнят когда. На получение субсидии не подавали, так как пакет необходимых документов собрать не в состоянии. Имущество убогое, описывать нечего. Выселение не грозит, поскольку в составе семьи двое стариков, один из которых инвалид, и несовершеннолетний ребенок. К тому же площадь для выселения будет равна занимаемой, а подобрать комнаты под такую семью проблематично.

«Нехорошая» квартира в старом доме сталинской постройки, в которой проживает многодетная семья. Глава семьи – женщина лет сорока, которая нигде не работает, но всегда пребывает в нетрезвом виде. На зарплату очередного мужа, который периодически трудится где-то грузчиком, «процветает» семья из пяти человек, из которых трое детей

разных возрастов и от разных браков. В квартире бардак и антисанитария. Интересно, что в данном жилище официально прописан один человек, причем, этим человеком не является никто из проживающих в нем. За квартирой числится задолженность по коммунальным услугам в размере 40 тысяч рублей. Сколько же времени нужно было не платить за однокомнатную квартиру, в которой официально оформлен один человек, чтобы накопить такой солидный долг! Наличие долга не дает возможности жильцам дома организовать ТСЖ, что в условиях вступления в силу программы по переходу на новую систему финансирования капитального ремонта ставит их в очень невыгодное положение, лишая возможности открытия персонального счета. Поскольку в квартире нет приборов учета, начисления за жилищно-коммунальные услуги делаются по нормативу на одного человека, а расходуются услуги, естественно, на весь «колхоз», и столько, сколько необходимо. Экономией, понятно, никто не занимается. Все, что сверх этого норматива, записывается на общедомовые расходы и разбрасывается на остальных жильцов. Неудивительно, что морально-психологический климат в доме очень нездоровый. Систематически происходят конфликты и разборки между жильцами. Реальных инструментов воздействия на проживающих в «нехорошей» квартире остальные собственники не видят, поскольку должники во всех случаях прикрываются детьми.

Иногда неплательщиками становятся не одинокие пенсионеры или многодетные семьи за гранью нищеты, а молодые и вполне обеспеченные люди, живущие в приличных квартирах. К примеру, один молодой человек, которому добрые родители предоставили отдельную квартиру, чтобы он привыкал к самостоятельной жизни. Несмотря на то, что парень неплохо зарабатывал, он больше полугода не платил за услуги ЖКХ. Проблема была в том, он вел довольно свободный образ жизни, не привык к ответственности и относился к квартирным долгам очень беспечно. В итоге задолжал Управляющей компании около 30 тысяч рублей, и на него был подан судебный иск. (Кстати, главной причиной, помешавшей заплатить в срок, он назвал нехватку времени). Спасло жильца от выселения только то, что о грядущем переезде в общежитие узнали его родители, которые вынуждены были покрыть все задолженности.

Подходим к следующему зданию и его истории. Общежитие барачного типа: старое запущенное здание, прокопченное изнутри и почерневшее снаружи за долгие годы своего служения людям. В котором даже никто из старожилов не помнит, когда был ремонт и что ремонтировали. Практически все его жильцы около года назад перестали платить за коммунальные услуги. Причина в том, что обитателям этого ветхого аварийного здания уже в течение многих лет из года в год обещают расселение. Побеседовав с несколькими жильцами, мы уяснили их простую логику. Большинство считает, что хуже все равно не будет. Поскольку выселять злостных неплательщиков будут не на улицу, а в другие, меньшие комнаты, по норме 6 квадратных метров на человека, можно ничего не бояться, и, следовательно, не платить. Но выселят не в аварийное здание, а относительно жилое, то есть условия проживания можно таким образом еще и улучшить. Хотя задача непременно выселить перед Управляющей компанией все же не стоит. Главное – добиться погашения долгов. Сейчас должников приглашают на заседания комиссии, пытаюсь найти взаимоприемлемые пути выхода из сложившейся ситуации, например, составить договоры рассрочки платежей. Но большинство жильцов и на такие предложения не реагирует.

Обращает на себя внимание еще один неординарный случай, когда человеку, освободившемуся из тюрьмы, было предложено оплатить долги, накопленные за годы его отсутствия. Мужчина собрал все счета за пустующий дом-наследство и обнаружил, что является злостным должником, поскольку в настоящий момент он является единственным наследником «домовладения». Все родственники этого бывшего заключенного один за другим умерли во время пребывания его в колонии. Причем это был заросший травой полуразрушенный деревянный дом, вообще непригодный для проживания.