

- КОМУ:** Правлению, руководителю компании.
- ОТ КОГО:** Юридическая компания «Абонент Консалт»,
Александр Сергеевич Садов, партнер.
- КАСАТЕЛЬНО:** Коммерческое предложение о взыскании задолженности по услугам
ЖКХ: алгоритм работы и цены.

В качестве преамбулы стоит отметить, что на рынке взыскания коммунальных платежей есть компании, которые выкупают права требования по долгам и дают деньги взыскателю сразу. Есть другие компании, которые работают по таким делам «на поток» и работают за процент от взысканного. А есть коллекторские компании, которые разными мотивирующими мерами принуждают должников платить.

Наша компания не относится к выше перечисленным. Для нас взыскание платежей – естественное следствие работы с ТСН, ТСЖ, СНТ и проч. Мы оказываем эти услуги на высоком уровне: мы выигрывали судебные процессы у злостных должников, у Росимущества, у Росгвардии, у ДГИ гор. Москвы. За свои услуги мы берем небольшую, но **фиксированную плату без процентов и гонораров успеха**, потому что успех взыскания зависит не столько от нашей работы, сколько от возможности взыскания долга в принципе.

Одно из лидирующих направлений в нашей компании - работа с ТСЖ, ТСН, СНТ, ЖК и проч. Наши юристы успешно взыскивают задолженности по коммунальным платежам с 2012 года.

Наше коммерческое предложение получилось большим, но это не просто так. Без понимания порядка работы и объема наших услуг цены не имеют смысла.

Содержание коммерческого предложения:

Название раздела	Номер страницы
Порядок взыскания задолженности по услугам ЖКХ	3
Стоимость наших услуг (поиск информации о должнике, составление заявлений на вынесение судебного приказа и искового заявления, представление интересов в суде)	9
Особенности взыскания долгов ЖКХ с юридических лиц и государственных органов	12
Как с нами связаться	13
Почему стоит работать именно с нами	14

Порядок взыскания задолженности по услугам ЖКХ

Прежде чем описывать порядок взыскания задолженности по коммунальным платежам, стоит отметить следующее:

1. По взысканию задолженности за услуги ЖКХ законом не предусмотрен обязательный претензионный порядок в отношении физических лиц. Претензию обязательно писать только в адрес юридических лиц, например, должника ООО.
2. Из первого пункта вытекает то, что ТСЖ (ТСН) или ЖСК могут сразу подавать документы в суд в отношении должника-физлица. Однако досудебную претензионную работу все равно стоит провести, потому что часть должников заплатит без суда.
3. Как бы это странно ни звучало от юристов, судиться с должниками нужно только тогда, когда остальные пути решения конфликта исчерпаны. Судебные процессы - это долго, а иногда и дорого. Нужно стараться договориться с должником вне стен суда.

Итак, мы рекомендуем следующий порядок взыскания задолженности по коммунальным платежам:

ШАГ 1. Проведите претензионную работу.

Из действенных мер борьбы с неплательщиками услуг ЖКХ можно выделить следующие:

- **Обзвон должников.** Некоторым людям достаточно напомнить о долге по телефону - и они заплатят;
- **Отправка должникам досудебных претензий.** Напишите про долг и пени, а также не забудьте указать про судебные расходы (в том числе на юристов), которые лягут на должника дополнительно. Также можно указать про блокирование счетов судебными приставами-исполнителями, про запрет выезда за границу, про исполнительский сбор, про порчу кредитной истории и деловой репутации должника. Досудебная претензия - это мера запугивания должника фактами, которые, между прочем, правдивы на 100%. Нужно дать понять, что разумнее, дешевле и проще не доводить дело до суда.
- **Доска позора.** Действенным методом борьбы с должниками является размещение информации о них в проходном месте (например, в подъезде) или публикация такой информации в сети Интернет. **Очень важно !!! - Вы не вправе публиковать на "доске позора" фамилии должников или их личные данные.** Публикация может быть только в формате "№ квартиры - сумма долга" - это проверено судебной практикой. В данном случае идет давление на стыд и публичное порицание неправомерного поведения.
- **"Давайте торговаться!"** Торг при погашении задолженности - допустимое и важное дело. Например, поставьте условие должнику: "Либо гасишь тело долга до конца недели, и мы простим тебе пени, либо в понедельник дело будет в суде (с долгом + пени + судебные расходы)".
- **Помогите малоимущим.** В жизни каждого человека бывает "черная полоса": выгнали с работы, проблемы в личной жизни, беды со здоровьем. Из-за "черной полосы" порядочный человек может вынужденно стать должником. Войдите в положение такого должника, предложите ему рассрочку или отсрочку погашения долга. Кстати,

после подписания такого соглашения, если должник все равно не платит, судиться на порядок проще - ведь должник в соглашении уже признал свой долг.

ШАГ 2. Ограничивайте подачу коммунальных услуг должникам.

Если должник не платит за коммунальные услуги, их потребление можно ограничить или даже совсем прекратить. Сейчас порядок такого отключения предусмотрен ст. 119 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. Самое распространенное ограничение - перекрытие канализации.

Кстати, возместить ТСЖ деньги за введение ограничений должен сам должник, но в сумме не более чем 3 000 руб. (по состоянию на дату написания статьи) - ст. 121(1) Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Обращаем Ваше внимание на то, что ограничить коммунальные услуги можно только тем должникам, которые не оплачивают именно коммуналку. То есть если должник платит за всю коммуналку, но не платит взносы на капитальный ремонт, не платит "содержание и ремонт" и проч., то ограничивать подачу коммунальных услуг ему нельзя. Если Вы ограничили подачу коммунальных услуг, а должник заплатил только долг по коммунальным услугам и плату за снятие ограничений, то Вы обязаны включить должнику коммунальные услуги даже в том случае, если он не заплатил долг за "содержание и ремонт" и долги по иным строкам начислений.

ШАГ 3. Нужно добыть персональные данные должника - физического лица.

Судиться с юридическими лицами проще, так как все необходимые для иска сведения можно найти в ЕГРЮЛ. С физическими лицами судиться в этом плане значительно сложнее.

Проблема в том, что Федеральным законом от 28.11.2018 № 451-ФЗ были внесены изменения в пункт 3 части 2 ст. 124, пункт 3 части 2 ст. 131 ГПК РФ. Теперь при подаче заявления на вынесение судебного приказа или при подаче искового заявления истец (взыскатель) обязан указать сведения о должнике:

- ФИО должника;
- адрес регистрации или место жительства;
- дата и место рождения;
- место работы (если известно);
- хотя бы **один из идентификаторов личности должника**. Это могут быть страховой номер индивидуального лицевого счета, ИНН, серия и номер паспорта, ОГРНИП (если должник имеет статус индивидуального предпринимателя), серия и номер водительского удостоверения, серия и номер свидетельства о регистрации транспортного средства.

Если не указать сведения о должнике, иск или заявление на судебный приказ суд не примет к производству.

Вот где можно найти идентификаторы личности:

1. Обычно такие сведения содержатся в документе, подтверждающем право собственности. Этот документ должен Вам предоставить сам собственник, так как если Вы закажете выписку из ЕГРН самостоятельно, нужных сведений там не будет.
2. В некоторых товариществах используется форма бюллетеня общего собрания, в которой собственник сам указывает эти данные.
3. Если собственник ранее судился с ТСЖ/ТСН/ЖСК или со своими соседями, то свои данные он обязан был указать в своем исковом заявлении.
4. При заключении договора купли-продажи квартиры собственник указывает в договоре свои полные данные - можно попытаться получить копию такого договора у продавца (бывшего собственника или застройщика).
5. Если собственник сдавал квартиру в аренду (наем жилого помещения), то получить его данные можно у "арендаторов" - собственник наверняка их указал в договоре с "арендаторами".

Но часто бывает так, что эти данные просто неоткуда получить. Если у Вас нет данных должника, и найти их самостоятельно никак не удастся, юристы нашей компании помогут найти сведения о должнике. С этой услугой мы работаем по всей России!

КАКУЮ ИНФОРМАЦИЮ НУЖНО ПРЕДОСТАВИТЬ ПО ДОЛЖНИКУ ДЛЯ ПРОВЕРКИ

Для поиска информации нам потребуются от Вас, как минимум, ФИО должника и адрес недвижимости, за содержание которой Вы взыскиваете задолженность (по недвижимости можно прислать выписку из ЕГРН).

Дополнительно можно прислать любую другую информацию по должнику, например: его телефон, гос. номер его автомобиля или данные по бизнесу, которым должник занимается. Чем больше информации Вам известно, тем больше информации найдем мы, тем меньше будет срок проверки.

КАКУЮ ИНФОРМАЦИЮ ПО ДОЛЖНИКУ МЫ ПОМОЖЕМ НАЙТИ

Во-первых, мы даем гарантию, что найдем **как минимум один идентификатор личности**;

Во-вторых, мы даем гарантию, что найдем **адрес регистрации должника**;

Во-третьих, мы всегда ищем **принадлежащую должнику недвижимость, автомобили, ищем иное имущество**. Эту информацию можно использовать для обеспечения иска, например, наложить запрет на продажу автомобиля до полного погашения задолженности;

В-четвертых, мы всегда узнаем **о судебных процессах с участием должника и о его существующих долгах**. Эта информация нужна для понимания того, насколько судебная работа эффективна. Например, если Ваш ответчик - "профессиональный должник", то есть в течение нескольких лет имеет задолженности по кредитам, перед бюджетом, перед ТСЖ и проч., то шансы взыскать долг крайне малы - Вы лишь потеряете время и деньги на судебные расходы и ничего не взыщете.

В-пятых, иногда мы находим **информацию о наличии банковских счетов должника в некоторых банках**. Эта информация пригодится Вам при взыскании долга после суда.

ОТКУДА МЫ БЕРЕМ ИНФОРМАЦИЮ

Вся информация получается законным путем. Как правило, должник указывает ее сам в открытых источниках. Для примера раскроем Вам маленький секрет: если Вы знаете мобильный телефон должника, то в приложениях банков при пересылке денег можно посмотреть, есть ли счет у должника в этом банке или нет. А мы знаем много таких секретов по успешному поиску информации, и наши алгоритмы постоянно совершенствуются.

СРОКИ ПОИСКА ИНФОРМАЦИИ

Готовое заключение с найденной информацией мы предоставим Вам **в течение 2-5 рабочих дней**. Срок, в частности, зависит от того, нужно ли нам будет делать выписку из ЕГРН на недвижимость должника.

Мы можем прислать Вам пример такого заключения, если будет интересно.

ШАГ 4. Подавайте заявление на вынесение судебного приказа.

Судебный приказ - это бесспорное требование одной стороны к другой. Он выносится мировыми судьями по делам, в которых предполагается, что нет спора. По взысканию задолженности по коммунальным платежам законом как раз предполагается, что такого спора нет. **Если должник не согласен с выставленными требованиями по любой причине, он может написать заявление в суд и отменить судебный приказ.** В таком случае суд вынесет определение, в котором укажет, что между сторонами есть спор, поэтому дело следует рассматривать в порядке искового производства.

Отдельно стоит описать проблему, связанную с подсудностью.

Заявление на судебный приказ подается по адресу регистрации должника. Если Вы не знаете адрес регистрации должника, можно подать по последнему известному Вам адресу регистрации должника или по месту нахождения его имущества. Однако, если Вы подаете заявление на вынесение судебного приказа по взысканию задолженности по услугам ЖКХ не по адресу регистрации должника, **должник может отменить судебный приказ даже после его исполнения судебными приставами (!)**. Основание простое: должник не знал про судебный приказ, не получал судебный приказ, так как он живет по другому адресу. Поэтому мы всегда советуем подавать судебный приказ исключительно по месту регистрации должника.

Процедура вынесения судебного приказа: готовится заявление, расчет долга, расчет пени, платится госпошлина, прикладываются заверенные копии документов, подается заявление в мировой суд. Далее мировой судья смотрит документы: если все нормально, выносит судебный приказ в течение 5 рабочих дней. Потом текст приказа отправляется Почтой России должнику. Должник может отменить судебный приказ в течение десяти дней после его получения. Для отмены судебного приказа должнику достаточно написать заявление со словом "возражаю", то есть правовую позицию должнику писать не нужно. Если должник отменяет судебный приказ, суд выносит определение о том, что судебный приказ отменен, и взыскателю следует обратиться с иском в суд.

Исходя из написанного выше,

ПЛЮСЫ процедуры:

- + Относительно быстрые сроки от начала работы до вступления в силу решения (на практике примерно 1 - 2 мес.);
- + Дело рассматривается судьей без вызова сторон. В заседание Вас не позовут, даже если Вам это очень хочется;
- + Не нужно получать исполнительный лист. Судебный приказ - это и решение суда, и исполнительный документ одновременно;
- + Госпошлина составляет 50% от госпошлины при исковых требованиях.

МИНУСЫ процедуры:

- Судебный приказ очень легко отменить, достаточно выразить свое несогласие с ним в обозначенный срок. Это выливается в то, что около 50-60% вынесенных судебных приказов отменяются должниками.
- Если судебный приказ отменяется, то ТСЖ/ТСН/ЖСК несет прямые убытки: госпошлину, расходы на юридическую помощь, расходы на бумагу и печать.
- Заявлять судебные расходы на юристов в рамках судебных приказов неправомерно, так как судебные расходы - не бесспорное требование. Если все же заявить судебные расходы в рамках судебного приказа, суд вынесет вот такое определение.
- Судебные расходы на юридическую помощь в составлении судебного приказа все-таки можно взыскать, но нужно подавать в суд отдельное исковое заявление на этот счет. Это долго и неудобно, но это единственный допустимый путь взыскания судебных расходов по судебному приказу.

ШАГ 5. Подача искового заявления о взыскании долгов ЖКХ.

Если должник направил свои возражения относительно исполнения судебного приказа, суд направит Вам определение, в котором будет написано, что Вы вправе подать исковое заявление в суд для решения спора по существу.

Процедура подготовки документов идентична. Разница в том, что при рассмотрении искового заявления суд вызывает стороны и проводит несколько заседаний по каждому из дел.

ПЛЮСЫ процедуры:

- + Как правило, позиция у ТСЖ/ТСН/УК выигрышная. Решение будет в пользу истца и не будет оспорено.
- + Можно заявить судебные расходы и этим дополнительно наказать Ответчика.
- + Можно заявить судебные расходы по отмененному ранее судебному приказу.

МИНУСЫ процедуры:

- Нужен кто-то, кто будет ходить на заседания. Например, можно нанять нас.
- Больше госпошлина.
- На практике минимальный срок такого судебного процесса - полгода. В среднем - 9 месяцев. Некоторые суды на нашей практике только в первой инстанции тянулись 1,5 года.
- Ответчик будет понимать, что он скорее всего проиграет. Но в его силах - тянуть процесс максимально долго, продолжать не платить, продолжать трепать нервы. В рамках искового производства в руках ответчика огромный арсенал средств чтобы это делать долго и успешно. При грамотном подходе затянуть вступление в силу решения суда на год - элементарно.
- Уже после вступления решения суда в законную силу нужно получать исполнительный лист. Обычно на это уходит еще 1-2 месяца.

- Процесс может затягивать сам суд. Например, оставление искового заявления без движения при подаче документов в суд увеличит срок суда примерно на месяц. Если в решении суда или исполнительном листе будет опечатка, на ее исправление у суда также уйдет около одного месяца.

ВАЖНЫЙ МОМЕНТ!

На сумму долга до 500 т.р. подать исковое заявление в суд сразу нельзя, прохождение этапа судебного приказа обязательно! Если сразу подать иск в суд без попытки вынесения судебного приказа, то суд должен будет вернуть иск истцу.

ШАГ 6. Исполнение решения суда.

Когда Вы выиграете суд, и решение вступит в законную силу, стоит предложить должнику добровольно исполнить решение суда. Если должник не соглашается заплатить даже на этом этапе, то судебный приказ или исполнительный лист нужно подать либо в Федеральную службу судебных приставов (ФССП), либо в банк, в котором у должника открыт счет (особенно актуально для взыскания с юридических лиц).

Помогайте приставам! предоставьте приставу-исполнителю всю информацию, которая у Вас есть относительно должника. Чем информации больше, тем скорее пристав-исполнитель взыщет долг в Вашу пользу.

Подайте ходатайство в ФССП о запрете выезда должника за пределы РФ, это будет дополнительным стимулом заплатить долг.

ШАГ 7. Банкротство должника.

Если Вы просудили долг больше 500 т.р., ТСЖ/ТСН/ЖСК/УК могут инициировать процедуру банкротства должника. Процедура довольно дорогостоящая (**от 100 тысяч рублей**), и имеет смысл только тогда, когда с должника есть что взыскать. Поэтому перед процедурой банкротства мы рекомендуем проверять имущество должника, на которое можно обратить взыскание. Если у него есть единственная квартира в собственности, нет зарплаты, пенсии, счетов в банках, иных доходов, то взыскать хоть что-то с такого человека невозможно (таких называют "профессиональные должники". Они вешают на себя много долгов, а все активы переписывают на близких им лиц - и живут на вполне достойном уровне).

Внимательный читатель мог отметить, что судебные приставы-исполнители также могут взыскать деньги без всякого банкротства. И такой читатель прав. Банкротство имеет смысл только в том случае, когда приставы в силу особенностей исполнительного производства ничем не могут помочь. Вот простой пример: у должника есть в собственности две квартиры в Москве и долг в 600 тыс. руб. перед ТСЖ. На одну из них приставы не могут наложить взыскание, потому что это единственное жилье должника (закон запрещает). Другую квартиру они не могут пустить с торгов, потому что это несоразмерно: квартира может стоить, например, 20 млн. руб., пускать ее с торгов ради 600 тыс. руб. несоразмерно. В такой ситуации банкротство должника поможет выставить на торги одну из квартир и взыскать долг, а также судебные расходы на банкротство.

Стоимость наших услуг

1. Цена поиска информации о должнике

Цена описанной в предыдущем разделе проверки составляет **6 000 рублей**.

Если потребуется делать выписки из ЕГРН на имущество должника, стоимость одной выписки составит **400 рублей**.

ВАЖНО! Если Вы обращаетесь к нам не только с целью поиска информации по должнику, но и для представления интересов в судебном процессе, мы включим эту услугу в основной договор на судебную работу, а значит, **Вы сможете заявить эти деньги ко взысканию в качестве судебных расходов и взыскать их с самого должника**. С этой услугой мы работаем по всей России.

2. Цены на подготовку заявлений о вынесении судебного приказа и исковых заявлений.

ВАЖНО! По составлению заявлений на вынесение судебного приказа и составлению исковых заявлений мы работаем **дистанционно по всей России!**

На каждого из должников готовится отдельное заявление на вынесение судебного приказа (если должники не совладельцы недвижимости, а на совладельцев готовится одно заявление). Чем больше должников Вы передаете в суд, тем дешевле стоит работа по каждому заявлению на судебный приказ.

Если нужен один судебный приказ, то цена нашей работы составит **6000 рублей**.

Если заказывать 2-3 заявления на судебный приказ, то цена составит **4500 рублей за должника**.

Если 4-9 заявлений, то цена будет **4000 рублей за документ**.

Если 10-19 заявлений, то цена будет **3500 рублей за документ**.

Если 20-50 заявлений, то цена будет **3000 рублей за документ**.

Если 51 и более заявлений, то цена будет **2500 рублей за документ**.

ВАЖНО! Мы несем договорную ответственность за правильность составления наших документов. Если суд вследствие нашей ошибки не примет документ, мы внесем в заявление нужные правки.

Технически подготовка заявления на вынесение судебного приказа или подготовка искового заявления занимает равное количество времени и сил. Поэтому **цены на составление исковых заявлений равны указанным выше**.

ВАЖНО! Мы правильно оформляем договор, чтобы Вы могли взыскать с должника судебные расходы по нашему договору.

КАКИЕ УСЛУГИ ВХОДЯТ В ЦЕНУ ПОДГОТОВКИ ЗАЯВЛЕНИЯ В СУД

Работа юриста по составлению заявлений на вынесение судебного приказа (или искового заявления) состоит в следующем:

1. Определить территориальную подсудность в зависимости от адреса регистрации должника.
2. Если адреса регистрации нет, юридически обосновать подачу иска/приказа по месту нахождения имущества.
3. Рассчитать пени.
4. Рассчитать госпошлину и сформировать квитанцию.
5. Оформить иск или заявление на выдачу судебного приказа по задолженности за услуги ЖКХ.

По каждому из должников юрист готовит и отправляет Вам три документа: заявление на выдачу судебного приказа или исковое заявление, расчет пени по задолженности, квитанцию на оплату госпошлины.

3. Цены на представление интересов в суде

Недостаток искового производства (по сравнению с судебными приказами) в том, что это классический судебный процесс с вызовом сторон. Если Вам нужен юрист, который будет представлять интересы ТСЖ/ТСН/ЖСК/УК в суде, то мы можем такого юриста предоставить. Указанные ниже цены актуальны как для судов общей юрисдикции, так и для арбитражных судов.

ВАЖНО! Цены на представление интересов в суде в нашей компании не "берутся с потолка". На конечную цену судебного процесса влияют следующие факторы: субъект РФ, в котором предстоит судиться; транспортная доступность суда; период задолженности, за который предстоит судиться (судебный процесс по взысканию долга за пределами сроков исковой давности (3 года) стоит дороже). Поэтому мы указываем диапазон цен.

Представление интересов в суде первой инстанции в городе Москве: **40-60 тыс. руб.**;

Представление интересов в суде первой инстанции в Московской области: **50-70 тыс. руб.**;

Представление интересов в суде первой инстанции в городе Калуга: **25-35 тыс. руб.**

Последующие инстанции:

Представление интересов в апелляции или кассации в городе Москве: **15-20 тыс. руб.**;

Представление интересов в апелляции или кассации в Московской области: **20-25 тыс. руб.**;

Представление интересов в апелляции или кассации в городе Калуга: **10-15 тыс. руб.**

Цены на судебные процессы в иных регионах РФ рассчитываются индивидуально.

Подготовка искового заявления и иных процессуальных документов входит в указанную цену. Транспортные расходы и расходы на почтовые отправления входят в указанную цену.

ВАЖНО! Мы правильно оформляем договор, чтобы Вы могли взыскать с должника судебные расходы по нашему договору.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЦЕН

Для снятия многих вопросов относительно цены нашей работы (в том числе желая с нами поторговаться) предлагаем Вашему вниманию обоснование цены на примере суда в городе Москве.

В среднем судебный процесс по первой инстанции в Москве стоит 50 тысяч рублей. Из них сразу вычтем наши расходы:

- Налог УСН 6% = 3000 руб.;
- Расходы на почтовые отправления должнику и в суд в течение всего процесса = прим. 2000 руб.;
- Транспортные расходы. Если не ездить в суд на автомобиле, а использовать метро, то по каждому из процессов совершается минимум 10 выездов в суд и к клиенту за получением документов для суда. Каждый выезд туда-обратно на метро стоит 100 рублей, итого транспортные расходы = 1000 рублей.

У нас "на руках" остается 44 тыс. руб. Они распределяются для оплаты труда юриста следующим образом:

- Каждое судебное заседание, в том числе подготовка к нему и стояние в судебных очередях по несколько часов, оцениваются в 6000 рублей. Это очень дешево, учитывая наш уровень профессионализма: наши юристы получили прекрасное образование (юридический факультет МГУ) и имеют опыт работы по таким делам не менее трех лет. В среднем судебный процесс по взысканию задолженности по услугам ЖКХ длится 6-8 месяцев в первой инстанции, и таких судебных заседаний будет около пяти. Итого в цену закладывается 30 000 рублей на заседания.
- В цену входит подготовка всех процессуальных документов: исковое заявление, расчет пени, ходатайства, уточнение искового заявления, возражения на доводы ответчика и проч. Эта работа в совокупности оценивается в 9 000 рублей, что не просто дешево, а вообще почти даром.
- В судебной работе есть выезды курьерского характера: подать иск в суд, забрать у Вас документы для суда, подать в суд дополнительные материалы или заявления и проч. Таких выездов бывает как минимум пять, и оценивается каждый из них в 1000 рублей. Итого 5 000 рублей.

ВАЖНО! Мы не берем с клиентов доплат в случае затягивания судебного процесса на большее число выездов и заседаний. Это наш предпринимательский риск, и в наших интересах просудиться как можно скорее.

Особенности взыскания долгов ЖКХ с юридических лиц и государственных органов

Российское законодательство отличается тем, что одну и ту же норму закона разные суды применяют по-разному. Вот простой пример: есть часть 14 ст. 155 ЖК РФ, которая устанавливает размер пени по задолженности по коммунальным платежам.

Если Вы судитесь с физическим лицом в суде общей юрисдикции, суд легко присудит должнику пени. Позиция суда логичная и простая: если есть долг, значит и пени тоже должен.

Если же Вы подаете в суд на юридическое лицо, арбитражный суд не присудит ни копейки пени. Позиция арбитражного суда в том, что пени можно присудить только в том случае, если истец докажет, что он ежемесячно и вовремя направлял юридическому лицу (должнику) квитанции на оплату услуг ЖКХ. Почти никакое ТСЖ не отправляет квитанции юридическим лицам должным образом.

Как может одна и та же норма закона десятилетиями применяться по-разному в зависимости от суда? Ответ прост - здесь замешана политика. Об этом мы поговорим далее.

Особенности взыскания коммунальных платежей с государственных органов

Все государственные органы - это юридические лица. Например, от имени Российской Федерации имуществом распоряжаются территориальные управления Росимущества. А если собственник квартиры город Москва, то полномочия собственника выполняет юридическое лицо - Департамент городского имущества города Москвы. У Росгвардии есть свое юридическое лицо для таких функций, у ФСБ - свое.

Государственные органы власти и органы местного самоуправления зачастую не платят услуги ЖКХ добровольно. Деньги на содержание бюджет выделяет, но фактически они зачастую либо вообще не доходят до получателей (ТСЖ/ТСН и проч.), либо доходят с очень большим опозданием. То есть чиновники по сути говорят ТСЖ: "Хочешь оплаты? - подавай в суд! А если подашь в суд, то взыщешь только тело долга, никаких пени!".

Государственного имущества в стране очень много. Если бы каждое ТСЖ/ТСН/ЖСК/УК взыскивало бы с государственных органов не только тело долга, но и пени, то бюджет бы довольно существенно "пострадал". А еще выявилась бы неудовлетворительная работа чиновников, которые не перечисляют деньги за содержание квартир вовремя. Это никому не нужно из политических соображений, и мы с коллегами считаем, что искусственно затрудняемый порядок взыскания пени в арбитражных судах связан именно с тем, что среди юридических лиц (должников) много государственных органов.

Тем не менее, в судебных процессах с государственными органами с них можно взыскать судебные расходы по общему правилу. Есть и еще один плюс: государственные органы заплатят просуженный долг всегда (если конечно не дефолт).

Еще одна особенность взыскания коммунальных платежей с государственных органов в том, что исполнением таких решений занимается не служба судебных приставов (ФССП), а особые государственные органы, о которых можно почитать в Бюджетном кодексе РФ. Например, решения судов по долгам Российской Федерации исполняет Федеральное казначейство.

Судиться с государственными органами довольно трудно, потому что у них целые юридические отделы, а расчеты задолженности проверяют аудиторы. Но нашим юристам это все по силам! У нас были суды и против Российской Федерации, и против города Москвы, и против других органов. Все суды были выиграны, а деньги поступили на счет наших клиентов - ТСЖ.

Мы работаем с ТСН, ТСЖ и СНТ по всей России в рамках единой команды юридической компании «Абонент Консалт» с марта 2015 года. Каждый юрист нашей компании имеет опыт работы не менее трех лет.

Если у Вас остались какие-либо вопросы по нашим услугам, мы с удовольствием на них ответим. Если есть вопросы по ценообразованию, также спрашивайте. Все цены продуманы и обоснованы, цен «с потолка» у нас нет.

С уважением,

Александр Садов, партнер, руководитель практики по управлению недвижимостью

Юридическая компания «Абонент Консалт»

Способы связи:

Тел.: 8(495)968-44-34

Тел. личный: +7(965)701-70-27

Сайт: abonentconsult.ru

E-mail: sadov@abonentconsult.ru

Адреса наших офисов:

- 1) г. Москва, м. Фонвизинская, ул. Милашенкова, дом 1 (последний вагон из центра, в переходе направо, пешком одна минута от метро);
- 2) г. Москва, метро Улица 1905 года, ул. Климашкина, дом 19 (10 минут пешком от метро, въезд на машине по пропускам) — офис наших ревизоров;
- 3) Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, дом 1А, БЦ «Красногорск плаза», офис 9АВ;
- 4) Калужская область, г. Калуга, ул. Плеханова, дом 48/8, стр. 1, офис 517.

ПОЧЕМУ СТОИТ СОТРУДНИЧАТЬ ИМЕННО С НАМИ



Никаких скрытых платежей

С нами Вы платите только за то, о чем мы с Вами договорились. НДС платить не нужно.



Вернем судебные расходы

В отличие от многих конкурентов, мы считаем, что должник обязан рублём отвечать за свою задолженность и возместить Вам расходы на юристов. И мы все сделаем для того, чтобы это возмещение было максимальным.



Высокий уровень образования сотрудников

Все наши юристы получили высшее образование на юридическом факультете МГУ им. М.В. Ломоносова



Опыт

Судом занимается юрист с опытом работы не менее трех лет в сфере взыскания долгов по ЖКХ



Прямая связь с руководителями компании

Вы всегда сможете связаться с руководителем для решения тех или иных вопросов. Каждый документ, подготовленный сотрудниками компании, проходит проверку руководителя.