



**КОРПОРАЦИЯ**  
юридические услуги  
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Вебинар

## Работа с должниками

Юридическая компания «Корпорация»  
Юридическое сопровождение СНТ, ТСЖ, ЖСК, ЖК и  
УК по всей России

Сайт [4tsg.ru](http://4tsg.ru)

Телефон: 8 (831) 416-40-50

Whats App: +7961 636 35 76

Подписаться на еженедельную бесплатную рассылку  
по изменению в законодательстве –  
[corporation@4tsg.ru](mailto:corporation@4tsg.ru)

Ведущая вебинара

Башева Екатерина Сергеевна,  
Юрист Юридической компании «Корпорация»

## Юридическая компания «Корпорация»:

- одна специализация – юридическое сопровождение ТСЖ, ЖСК, ЖК, УК и СНТ
- работаем с 2011 года
- около 520 ТСЖ, ЖСК, ЖК и УК являются постоянными клиентами
- вернули более 4.600.000 рублей по искам с РСО
- вынесено решений по должникам на сумму более 6.000.000 рублей
- более 100 уставов подготовлено
- более 20 компаний перевели на специальный счет
- 37 компаний на абонентском юридическом обслуживании в настоящее время
- 89% выигранных дел в суде
- наши клиенты в более чем 20 городах России, включая Москву и Санкт-Петербург
- более 60 ТСН создано при поддержке и сопровождении ЮК Корпорация

## Мы будем полезны при решении следующих вопросов:

- изменение/создание Устава ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ
- работа с должниками
- работа с ресурсоснабжающими компаниями (РСО)
- взаимодействие с проверяющими органами
- консультации
- подготовка и проведение общих собраний
- создание и реорганизация ТСЖ и СНТ
- составление документов (письма, акты, договора, претензии, иски и т.д.)
- другие вопросы, возникающие в деятельности ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ

### Контактная информация

Сайт [4tsg.ru](http://4tsg.ru)

Телефон: 8 (831) 416-40-50

Консультации по России:

Whats App +79616363576 (звонок бесплатный)

Skype +79616363576 или Корпорация юридическая компания  
(звонок бесплатный)



- 1** Должник – кто он?
- 2** Что делать, если собственник помещения не известен?
- 3** Обязательно ли соблюдение досудебного порядка?
- 4** Заявление на выдачу судебного приказа и исковое заявление. Можно ли сразу идти в исковое производство?
- 5** Какие документы нужны для взыскания задолженности? Что делать, если у Вас нет идентификаторов должников?

Управляющая организация при осуществлении своих полномочий обязана заниматься претензионно-исковой работой, т.е. отслеживать поступления от жителей и напоминать жителям о необходимости произведения оплаты, в том числе взыскивать долги через суд.

При этом расходы на взыскание задолженности заложены в ставку на содержание жилья.

# Должник – кто он?

## ▶ **Физическое лицо**

- Собственник помещения (собственность долевая/совместная)
- Наниматель жилого помещения
- Лицо, зарегистрированное в жилом помещении, не являющееся собственником (солидарные должники)

## ▶ **Юридическое лицо**

- Коммерческая/Некоммерческая организация
- Государственный орган (Администрация города, Минобороны и т.д.)

# Что делать, если собственник помещения не известен?

Можно обращаться за взысканием к лицам, зарегистрированным в жилом помещении.

Если нет данных, ни по лицам, зарегистрированным в помещении, ни о собственнике помещения, нужно получать выписку ЕГРН из Росреестра. Но с 01.03.2023 данные о физических лицах обезличены, и ФИО из выписки узнать невозможно.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости  
о переходе прав на объект недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области  
полное наименование органа регистрации прав



08.03.2023г.

№ КУВИ-001/2023-56897635

На основании запроса от 28.02.2023, поступившего на рассмотрение 08.03.2023, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	52:18:0010150:202	
	Местоположение:	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Сормовский р- [REDACTED]	
2	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	Физическое лицо
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	18.05.2002
		номер государственной регистрации права:	52-01/02-37/2002-441
3	Получатель выписки		Башева Екатерина Сергеевна

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



# Что делать, если собственник помещения не известен?

С 01.03.2023 получения выписок ЕГРН с персональными данными (ФИО, дата рождения) через нотариусов.

Во втором чтении принят законопроект № 115954-8, которым предлагает возможность запросить сведения о фамилии, имени и отчестве собственника помещения через суд при подаче заявления на приказ или иска.

# Обязательно ли соблюдение досудебного порядка?

ГПК РФ и АПК РФ не предусматривают соблюдение досудебного порядка в отношении взыскания задолженности с должников за ЖКУ.

Таким образом, соблюдение досудебного порядка не требуется, но в случае, если задолженность превышает 500 000 рублей, нужно направлять досудебную претензию, которая заменит собой обращение за выдачей судебного приказа.

# Заявление на выдачу судебного приказа и исковое заявление. Можно ли сразу идти в иск?

Судебный приказ выдается при сумме требований до 500 тыс.руб., если сумма больше необходимо обращаться с досудебной претензией (см.предыдущий слайд)

Исковое заявление, подается в случае отмены судебного приказа или через месяц после отправления досудебной претензии.

ГПК РФ и АПК РФ *не предусматривают пропуск* приказного производства и обращение сразу с иском, в противном случае, иск будет просто возвращен заявителю.

# Какие документы нужны для обращения в суд?

- Заявление на выдачу судебного приказа (исковое заявление)
  - Документ о праве собственности/ регистрации по месту жительства/ договор социального найма
  - Расчет основного долга, пеней
  - Протоколы об утверждении ставки на содержание жилья
  - Выписка ЕГРЮЛ на управляющую компанию
- 

# Мораторий на начисление пеней

- ▶ Постановлением Правительства РФ от 02.04.2020 N 424 "Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" с 06.04.2020 по 31.12.2020 приостановлено взыскание пеней за просрочку внесения платежей за капитальный ремонт.
- ▶ В связи с действием моратория, введенного Постановлением Правительства РФ от 28 марта 2022 г. N 497 "О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами" пени за период с 01.04.2022 по 30.09.2022 начислению не подлежат.
- ▶ С 07.10.2022 не начисляются пени за несвоевременную уплату за содержание жилья, коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт лицам, призванным на военную службу по мобилизации и членам их семей, до окончания контракта Федеральный закон от 7 октября 2022 г. N 378-ФЗ "О внесении изменений в статьи 166 и 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

# Что делать если нет идентификаторов должника?

В заявлении на выдачу судебного приказа и в исковом заявлении указываются идентификаторы должника, а именно дата и место рождения, СНИЛС/ паспортные данные.

Взыскатель может при подаче заявления на приказ и иска в суд может ходатайствовать о направлении запроса в соответствующие органы для получения необходимых данных.

# Долг нанимателя по договору соцнайма

**Определение Верховного Суда РФ: от 28 сентября 2022г. №308-ЭС22-18544:**  
«Если договоры соцнайма муниципального жилья *не зарегистрированы в ЕГРН*, то *долги за комуслуги по этому жилью можно взыскать с собственника – муниципалитета*».

**Определение Верховного Суда РФ от 30 января 2023г. №309-ЭС22-27019:**  
Коммунальные долги за неплатежеспособных нанимателей оплатит муниципалитет. В договоре соцнайма было положение о том, что собственник несет субсидиарную ответственность с нанимателем. Приставы не смогли найти имущества у нанимателя. Управляющая компания обратилась за взысканием долгов к муниципалитету.

# Контактная информация

## Юридическая компания Корпорация

### Мы будем полезны при решении следующих вопросов:

- изменение/создание Устава ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ
- работа с должниками
- работа с ресурсоснабжающими компаниями (РСО)
- взаимодействие с проверяющими органами
- консультации
- подготовка и проведение общих собраний
- создание и реорганизация ТСЖ и СНТ
- составление документов (письма, акты, договора, претензии, иски и т.д.)
- другие вопросы, возникающие в деятельности ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ

### Контактная информация

Сайт [4tsg.ru](http://4tsg.ru)

Телефон: 8 (831) 416-40-50

Консультации по России:

Whats App +79616363576 (звонок бесплатный)

Skype +79616363576 или Корпорация юридическая компания  
(звонок бесплатный)

Подписаться на еженедельную бесплатную рассылку по изменению в законодательстве: пришлите свой e-mail на почту [corporation@4tsg.ru](mailto:corporation@4tsg.ru)