

Правовой разбор: исполнительский иммунитет единственного жилья, арест счетов, частичная оплата ЖКУ из субсидии и давление со стороны управляющей организации и соседей

1. Краткая постановка вопроса

Собственник жилого помещения, в отношении которого возбуждено исполнительное производство (наложены аресты на банковские счета, арест на единственное жилье), получает субсидию/компенсацию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее — ЖКУ), из которой вносит платежи частично (около 50 руб. в месяц), в связи с чем возникла задолженность; параллельно управляющая организация (далее — УК) и отдельные собственники помещений в доме оказывают давление, побуждая собственника к продаже или сдаче квартиры. Требуется разграничить: (а) пределы исполнительского иммунитета единственного жилья и допустимость его ареста; (б) судьбу денежных средств на арестованных счетах, включая социальные выплаты; (в) правовую квалификацию получения и расходования субсидии при частичной оплате ЖКУ — с проверкой версии о присвоении или растрате (ст. 160 УК РФ); (г) правовую квалификацию действий УК и соседей, побуждающих к продаже или найму квартиры. Ниже каждый блок разобран отдельно, со всеми существенными версиями прочтения и с указанием норм.

2. Терминологическая рамка (без неё дальнейшие выводы будут неверны)

Прежде чем отвечать по существу, необходимо развести четыре пары понятий, смешение которых и порождает в вопросе неопределённость.

2.1. Субсидия (ст. 159 ЖК РФ) и компенсация (ст. 160 ЖК РФ) — разные выплаты. Субсидия на оплату ЖКУ предоставляется гражданам с учётом уровня доходов в порядке ст. 159 ЖК РФ и Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (утв. Постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 № 761, далее — Правила № 761). Компенсация

расходов на оплату ЖКУ — мера поддержки отдельных категорий граждан, предоставляемая в порядке и на условиях, установленных федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, за счёт средств соответствующих бюджетов (ч. 1 ст. 160 ЖК РФ). Принципиально: **ч. 3 ст. 160 ЖК РФ** (введена Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ) прямо связывает получение компенсации с отсутствием задолженности: «Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по её погашению». Аналогичное условие для субсидий содержится в Правилах № 761. Именно эта норма — ключ к вопросу о «частичной оплате».

2.2. Компенсации включаются в совокупный доход семьи при расчёте субсидий по ст. 159 ЖК РФ (ч. 2 ст. 160 ЖК РФ). Это влияет на размер субсидии, но не создаёт уголовно-правовых последствий.

2.3. Арест ≠ обращение взыскания ≠ реализация. Арест имущества (ст. 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», далее — Закон № 229-ФЗ) — это запрет распоряжения (а иногда — изъятие и передача на хранение). Обращение взыскания (ст. 69, 87 Закона № 229-ФЗ) — это последующая стадия, предполагающая реализацию. Иммунитет по ст. 446 ГПК РФ блокирует именно **реализацию**, а не сам арест как обеспечительную меру; правовые последствия этих конструкций не совпадают.

2.4. Арест счёта (приостановление операций, ст. 81 Закона № 229-ФЗ) ≠ списание. Приостановление операций лишь «замораживает» счёт; собственно удержание производится при исполнении постановления об обращении взыскания (ст. 70, 99 Закона № 229-ФЗ) и имеет свои запреты и лимиты.

3. Раздел I. Единственное жильё под арестом: объём исполнительского иммунитета

3.1. Базовая версия (А): жильё единственное, не заложенное — обращение взыскания и продажа недопустимы

Абзац второй ч. 1 ст. 446 ГПК РФ: взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на «жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в

принадлежащем помещению, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением». Иммуниет распространяется также на земельные участки, на которых расположены такие объекты, и на участки, использование которых не связано с осуществлением предпринимательской деятельности (абз. 3 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ).

Это означает: **продажа квартиры с торгов в рамках исполнительного производства по долгам ЖКХ невозможна**. Ни УК, ни взыскатель не вправе требовать реализации такого помещения; иск о продаже к собственнику-должнику предъявлен быть не может.

3.2. Версия (В): ипотека и залог снимают иммунитет

Пункт 1 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ прямо исключает из иммунитета жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, — то есть если квартира заложена (в том числе по договору об ипотеке), на неё может быть обращено взыскание в порядке ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», причём независимо от того, является ли она единственным жильём. Также по позиции Конституционного Суда РФ исполнительский иммунитет не распространяется на жильё, приобретённое на кредитные средства, по обязательствам перед тем же кредитором (см. п. 2 резолютивной части Постановления КС РФ от 14.05.2012 № 11-П, а также разъяснения п. 3 Постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 № 50 в части оспаривания действий приставов).

Практический вывод по версии В: если квартира приобреталась за счёт ипотечного кредита, иммунитет может «не сработать» — и именно там риск утраты жилья реален.

3.3. Версия (С): «слишком большое» единственное жильё — доктрина замены (позиция КС РФ)

Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П признало ситуацию, при которой единственное жильё должника явно превышает уровень, разумно достаточный для удовлетворения потребности в жилище, не соответствующей Конституции РФ, и ориентировало суды до внесения законодательных изменений рассматривать вопрос о предоставлении должнику другого жилого помещения (в границах, разумно достаточных) с обращением взыскания на «избыточное». Применение этой позиции возможно только по требованию кредитора в отдельном судебном споре и при установлении конкретных обстоятельств (площадь, стоимость, рыночная цена, наличие у должника иных возможностей).

Практический вывод по версии С: для типовой малогабаритной квартиры версия практически неприменима; она используется кредиторами по крупным долгам и при объективно «элитном» жилье. Арест единственного жилья сам по себе из этой позиции не вытекает.

3.4. Версия (D): жильё юридически не единственное

Иммунитет не работает, если у должника (или у членов его семьи, совместно проживающих) есть иное жильё, пригодное для постоянного проживания, — в том числе доля в другом помещении, жильё, полученное по наследству, жильё, «не пригодное» только со слов должника. Обстоятельство «единственности» устанавливает судебный пристав-исполнитель, а спор разрешает суд (гл. 22 КАС РФ; ст. 121–128 Закона № 229-ФЗ).

3.5. Версия (E): единственное жильё и ст. 293 ГК РФ — «продажа с публичных торгов» за бесхозяйственное содержание

Обстоятельство, которое соседи и УК часто используют как аргумент давления, — абз. 1 ст. 293 ГК РФ: если собственник использует помещение не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильём, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника, а если нарушения влекут разрушение — назначить соразмерный срок для ремонта. И только если собственник после предупреждения продолжает нарушать права соседей, использовать помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведёт необходимый ремонт, — суд по иску **органа местного самоуправления** (не УК, не соседей) может принять решение о продаже такого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (абз. 2 ст. 293 ГК РФ).

Ключевое для вопроса: **наличие задолженности по ЖКУ само по себе не образует ни одного из оснований ст. 293 ГК РФ**. Долг — это нарушение денежного обязательства перед УК (ст. 153, 155 ЖК РФ), а не «бесхозяйственное обращение» и не «нарушение прав соседей». Соответственно, требование «продай квартиру, иначе тебя продадут с торгов» юридически беспочвенно (кроме случаев, когда параллельно есть реальные основания ст. 293 ГК РФ и инициирован иск ОМС).

3.6. Версия (F): банкротство гражданина

Если долги в совокупности значительны, следует учитывать ст. 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)»: из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством, — то есть единственное жильё. Кроме того, при введении реструктуризации долгов судебный пристав-исполнитель приостанавливает исполнение исполнительных документов по имущественным взысканиям, за изъятиями, установленными ст. 69.1 Закона № 229-ФЗ (в приведённой редакции исключения касаются, в частности, требований о возмещении вреда жизни и здоровью, алиментов, истребования имущества из чужого незаконного владения, требований залогодержателя заложенного жилого помещения при выраженном согласии оставить предмет залога за собой).

3.7. Версия (G): допустим ли сам арест единственного жилья

Практика расходится:

- **Позиция 1 (арест допустим как запрет распоряжения):** арест единственного жилья не препятствует его использованию для проживания и не влечёт реализации, поэтому не нарушает права должника; такая мера применяется как обеспечительная (ср. подход, выраженный в Определении КС РФ от 04.12.2003 № 456-О; ч. 4 ст. 80 Закона № 229-ФЗ). Реквизиты и актуальность правовой позиции следует сверить с действующей редакцией.
- **Позиция 2 (арест незаконен, поскольку лишён цели):** арест как мера обеспечения имеет смысл только при последующей реализации или передаче имущества взыскателю (ч. 1 ст. 80 Закона № 229-ФЗ); если реализация исключена ст. 446 ГПК РФ, арест утрачивает основание. По этой логике постановление об аресте единственного жилья подлежит отмене.

Практический вывод по разделу I. Наиболее вероятный правовой итог: **реализация единственного (неипотечного) жилья невозможна**, а арест на него — либо допустимый запрет распоряжения, либо оспоримая мера (в зависимости от оснований постановления). В любом случае угроза «у тебя заберут квартиру за долг за ЖКХ» юридически несостоятельна. Проверять надо: (1) не заложена ли квартира; (2) не заявляет ли какой-либо кредитор довод «избыточности» жилья по Постановлению КС РФ № 15-П; (3) юридическую единственность жилья. Оспаривание — по ст. 121–128 Закона № 229-ФЗ и гл. 22 КАС РФ (либо иск об освобождении имущества от ареста по ст. 442 ГПК РФ, ст. 119 Закона № 229-ФЗ).

4. Раздел II. «Списывать неоткуда»: арестованные счета, прожиточный минимум и социальные выплаты

4.1. Версия (А): должник вправе сохранять прожиточный минимум

С 01.02.2022 действует механизм, введенный Федеральным законом от 29.06.2021 № 234-ФЗ: должник-гражданин вправе подать заявление о сохранении ежемесячно денежных средств в размере величины прожиточного минимума трудоспособного населения, установленной в субъекте РФ по месту его жительства (ч. 4 ст. 69 Закона № 229-ФЗ); соответствующее заявление подаётся в подразделение ФССП (в том числе через ЕПГУ), в нём указывается один счёт, на котором должны сохраняться средства. Заявление рассматривается судебным приставом-исполнителем с вынесением постановления. Дополнительно абз. 8 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ прямо защищает «продукты питания и деньги на общую сумму не менее трёхкратной установленной величины прожиточного минимума самого гражданина-должника, лиц, находящихся на его иждивении, а в случае их нетрудоспособности — шестикратной установленной величины прожиточного минимума на каждого из указанных лиц». Практика по сохранению суммы на иждивенцев развивалась отдельными поправками — редакцию ч. 5.1 ст. 69 Закона № 229-ФЗ следует сверить на дату применения.

Практический вывод: «списывать неоткуда» — устранимо: нужно подать заявление о сохранении прожиточного минимума, указав тот счёт, на который поступает доход. Излишне списанное в пределах прожиточного минимума подлежит возврату.

4.2. Версия (В): социальные выплаты и «код вида дохода»

С 2022 года действует механизм кодов вида дохода: плательщик (в том числе орган социальной защиты) указывает код, и кредитная организация при исполнении постановления пристава не обращает взыскание на денежные средства, отнесённые к защищённым (см. изменения в ст. 8 и ст. 70 Закона № 229-ФЗ, внесённые Федеральным законом от 29.06.2021 № 234-ФЗ). Перечень доходов, на которые взыскание не может быть обращено, установлен ст. 101 Закона № 229-ФЗ.

Здесь возможны две позиции:

- **Позиция 1 (строгая, формальная):** субсидии и компенсации на оплату ЖКУ в перечне ст. 101 Закона № 229-ФЗ прямо не поименованы,

следовательно, иммунитетом не пользуются и могут списываться со счёта. Аргумент технически сильный.

- **Позиция 2 (целевая природа выплаты):** субсидия/компенсация на ЖКУ — выплата строго целевая, компенсирующая фактически понесённые расходы (ст. 159, 160 ЖК РФ); обращение на неё взыскания разрушает саму цель выплаты, а получатель лишается средства, предназначенного для оплаты ЖКУ, что может обосновываться через ч. 3 ст. 17 и ст. 19, 40 Конституции РФ. В сочетании со ст. 1109 ГК РФ (см. ниже) эта логика даёт шанс на оспаривание.

Практический приём, который нейтрализует проблему полностью: изменить способ получения выплаты так, чтобы она не поступала на арестованный банковский счёт, а перечислялась в счёт оплаты ЖКУ напрямую в УК/ресурсоснабжающую организацию либо выплачивалась иным способом, предусмотренным Правилами № 761 и региональным порядком. Тогда предмета списания просто не возникает.

4.3. Версия (С): обжалование действий пристава и рассрочка

- Жалоба на постановления, действия (бездействие) пристава: ст. 121–128 Закона № 229-ФЗ (в порядке подчинённости) и гл. 22 КАС РФ (суд).
- Отсрочка/рассрочка исполнения, изменение способа и порядка исполнения: ст. 37 Закона № 229-ФЗ, ст. 203, 434 ГПК РФ.
- Сохранение прожиточного минимума — см. п. 4.1.

5. Раздел III. Субсидия на ЖКУ + оплата по 50 руб.: есть ли здесь состав преступления

5.1. Жилищно-правовая версия: приостановление выплаты — реальный, а не уголовный риск

Исходя из ч. 3 ст. 160 ЖК РФ (для компенсаций) и Правил № 761 (для субсидий), **право на выплату сохраняется только при отсутствии задолженности либо при заключении и (или) выполнении соглашения о её погашении**. Формально «выполнение соглашения» означает внесение платежей по согласованному графику; платёж 50 руб. в месяц при начислении существенно большего размера оценочно может быть признан ненадлежащим выполнением, что влечёт: - приостановление предоставления выплаты (как правило, при неоплате текущих платежей в течение установленного срока); - прекращение выплаты при сохранении задолженности; - перерасчёт и взыскание излишне выплаченных сумм.

Вывод версии: это жилищно-правовая, а не уголовная плоскость. Наиболее уязвимая точка — не «присвоение», а **утрата права на саму выплату** и требование о возврате.

5.2. Гражданско-правовая версия: возврат неосновательного обогащения и конкурирующая защита по ст. 1109 ГК РФ

Общий механизм возврата — ст. 1102 ГК РФ (обязанность возвратить неосновательно приобретённое имущество). Логика взыскателя/бюджета: выплата предоставлена в отсутствие условий её предоставления, следовательно, получена без установленных законом оснований.

Конкурирующая позиция, работающая на гражданина: ст. 1109 ГК РФ — не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения «заработная плата и приравненные к ней платежи, пенсии, пособия, стипендии, возмещение вреда... алименты и иные денежные суммы, предоставленные гражданину в качестве средства к существованию, при отсутствии недобросовестности с его стороны и счётной ошибки» (п. 3 ст. 1109 ГК РФ). Мера социальной поддержки по оплате ЖКУ по своей природе близка к «иным денежным суммам, предоставленным в качестве средства к существованию», и при отсутствии недобросовестности получателя (отсутствие заведомо ложных сведений) возврат исключается. Позиция не бесспорна и зависит от установления добросовестности.

Параллельно — обычное взыскание задолженности по ЖКУ: судебный приказ (ст. 121, 122 ГПК РФ; возражения — в течение 10 дней, ст. 129 ГПК РФ) или иск; пени по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ (с 31-го по 90-й день просрочки — 1/300, с 91-го дня — 1/130 ключевой ставки Банка России), распределение судебных расходов по ст. 98 ГПК РФ, при необходимости — снижение неустойки по ст. 333 ГК РФ с учётом разъяснений Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 и Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25.

Вывод версии: это гражданско-правовые отношения; максимум — взыскание долга, пеней, расходов и возврат выплаты при недобросовестности.

5.3. Административно-правовая версия: применима ли ст. 15.15.5 КоАП РФ

Возможны две позиции:

- **Позиция 1 (узкая):** ст. 15.15.5 КоАП РФ («Нарушение условий предоставления субсидий») оперирует категориями бюджетного законодательства, а именно субсидий, предоставляемых в порядке ст. 78 БК РФ юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям,

физическим лицам — производителям товаров (работ, услуг). Меры социальной поддержки по оплате ЖКУ предоставляются на основании ст. 159, 160 ЖК РФ и Правил № 761, а не ст. 78 БК РФ, поэтому к гражданину-получателю субсидии на ЖКУ эта статья не применяется. В пользу узкого толкования — и то, что санкция п. 2 ст. 15.15.5 КоАП РФ для граждан и должностных лиц составляет от 10 000 до 30 000 руб., а для юридических лиц — от 2 до 12 % суммы полученной субсидии: конструкция явно настроена на получателей бюджетных субсидий по смыслу БК РФ.

- **Позиция 2 (широкая):** буквальный текст п. 2 ст. 15.15.5 КоАП РФ охватывает «юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, физическим лицом, являющимися получателями субсидий», без указания на источник предоставления, что позволяет контролирующим органам распространять норму и на социальные выплаты, именуемые «субсидиями» (в том числе жилищные субсидии, ч. 7 ст. 159 ЖК РФ использует именно термин «субсидия»).

Практический вывод по версии: риск административной ответственности оценивается как низкий для субсидии на ЖКУ по ст. 159 ЖК РФ, но не исключён; главные последствия всё равно жилищные и гражданско-правовые.

5.4. Уголовно-правовая версия: ст. 160 УК РФ здесь неприменима

Ст. 160 УК РФ (присвоение или растрата) — это хищение чужого имущества, **вверенного** виновному. Признак «вверенности» раскрыт в Постановлении Пленума ВС РФ от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате»: вверенным считается имущество, в отношении которого лицо в силу должностного положения, договора либо иных оснований осуществляло полномочия по распоряжению, управлению, доставке, пользованию или хранению. Гражданин, получивший субсидию на оплату ЖКУ, **никаких полномочий в отношении чужого имущества не осуществляет**: средства зачисляются на его счёт и поступают в его собственность, пусть и с целевым обременением. Соответственно:

1. **Нет чужого имущества** — выплата предоставляется получателю в качестве меры социальной поддержки, а не передаётся «на хранение» или «для распоряжения в интересах собственника».
2. **Нет вверенности** — отсутствует основание, по которому лицо уполномочено распоряжаться чужим имуществом.
3. **Нет изъятия и обращения в свою пользу** как способа завладения: средства уже поступили на счёт законно (при соблюдении условий предоставления).

Частичная оплата ЖКУ по 50 руб. в месяц **сама по себе не образует ни присвоения, ни растраты**: расходование денежных средств, принадлежащих гражданину (даже полученных в рамках целевой выплаты), не является хищением; последствие — приостановление выплаты и (при недобросовестности) требование о возврате.

Дополнительный аргумент, полностью снимающий версию ст. 160 УК РФ в данной ситуации: если субсидия зачисляется на арестованный счёт, то распоряжается средствами не гражданин, а кредитная организация, исполняющая постановление судебного пристава-исполнителя. Умышленного обращения чужого имущества в свою пользу здесь нет по определению.

Когда уголовная квалификация всё же возможна — ст. 159.2 УК РФ. Мошенничество при получении выплат — хищение денежных средств при получении пособий, компенсаций, **субсидий** и иных социальных выплат, установленных законами и иными нормативными правовыми актами, путём представления заведомо ложных и (или) недостоверных сведений, а равно путём умалчивания о фактах, влекущих прекращение указанных выплат. Ключевые триггеры:

- сокрытие факта трудоустройства, изменения состава семьи, доходов, влияющих на право на субсидию;
- умалчение об обстоятельствах, влекущих прекращение выплаты (например, об образовавшейся задолженности, если она по региональному порядку влечёт прекращение);
- представление поддельных справок об отсутствии задолженности.

Разграничение: «просто нецелевое/частичное использование» → жилищно-правовые и гражданско-правовые последствия; «получение выплаты на основании заведомо ложных сведений» → риск ст. 159.2 УК РФ. Именно поэтому критично, чтобы все сведения в заявлении на субсидию/компенсацию соответствовали действительности, а об изменениях получатель сообщал в установленный срок (обязанность получателя по Правилам № 761 и региональным порядкам; конкретный пункт и срок следует сверить с действующей редакцией).

Ст. 177 УК РФ (злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности) к долгу за ЖКУ по общему правилу неприменима: необходимы вступивший в законную силу судебный акт, крупный размер задолженности и злостность (сокрытие средств при наличии возможности платить). Задолженность за ЖКУ, взысканная судебным приказом, в размере, существенно меньшем крупного, состава не образует. **Ст. 315 УК РФ** к гражданам-должникам по жилищным платежам также не применяется (субъект — лица, указанные в ст. 315 УК РФ).

5.5. Прямые ответы на поставленные в вопросе версии

- «Продолжаю платить по 50 руб. — это присвоение части субсидии?» — **Нет.** Составов ст. 160 УК РФ (присвоение, растрата) здесь нет ни в одной из прочтений. Риск иной: приостановление/прекращение выплаты и требование о возврате излишне выплаченного (ст. 1102 ГК РФ — против которого работает п. 3 ст. 1109 ГК РФ), а при недостоверных сведениях — ст. 159.2 УК РФ.
- «Может ли быть хуже?» — Да, но не в уголовной плоскости: судебный приказ/иск о взыскании долга + пени (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ) + судебные расходы (ст. 98 ГПК РФ); ограничение или приостановление предоставления отдельных коммунальных услуг по Правилам № 354 (см. ниже); ограничение выезда должника за пределы РФ (ст. 67 Закона № 229-ФЗ); уступка права требования по взысканию задолженности коллекторам (ч. 18 ст. 155 ЖК РФ; при этом применяется Федеральный закон от 03.06.2016 № 230-ФЗ с ограничениями по звонкам, встречам и ночным часам).

6. Раздел IV. Давление УК и жильцов: продажа или сдача квартиры «их людям»

6.1. Что УК вправе делать (границы правомерного)

- Начислять плату и требовать её внесения (ст. 153, 155 ЖК РФ), вести досудебную работу, направлять уведомления, претензии.
- Обратиться за судебным приказом или с иском (ст. 121, 122 ГПК РФ).
- При наличии задолженности в установленном размере — ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в порядке п. 117–119 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354), с предварительным письменным уведомлением. По общему правилу приостановление отопления не допускается; в отношении отдельных услуг установлены дополнительные ограничения — состав услуг и редакцию п. 119 Правил № 354 необходимо сверить на дату применения.
- Инициировать внеплановую проверку деятельности самой УК невозможно со стороны УК; напротив, **именно собственник** вправе обратиться в орган местного самоуправления, и тогда ОМС на основании обращения собственников (председателя совета дома, органов управления ТСЖ/ЖК и др.) о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, **в пятидневный срок проводит**

внеплановую проверку, а при выявлении невыполнения условий договора управления — не позднее чем через пятнадцать дней со дня обращения созывает собрание собственников для решения вопросов о расторжении договора с такой УК и выборе новой УК либо об изменении способа управления домом (ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ).

6.2. Что УК и жильцы не вправе делать

1. **Требовать продажи или сдачи квартиры.** Собственник владеет, пользуется и распоряжается имуществом по своему усмотрению (ст. 209 ГК РФ). Обязанность собственника по содержанию жилья (ст. 30, 153, 155 ЖК РФ) — денежная; никакой обязанности продать или сдать помещение закон не устанавливает. Понуждение к сделке противоправно.
2. **Применять самозащиту «по понятиям»:** ограничивать доступ в квартиру, портить имущество, отключать свет «до погашения долга», менять замки, вывешивать списки должников, блокировать парковку и т. п. Такие действия образуют состав ст. 304 ГК РФ (нарушение прав собственника, не связанное с лишением владения) и могут содержать признаки самоуправства.
3. **Распространять сведения о задолженности неограниченному кругу лиц** (списки в подъезде, объявления в чатах дома с ФИО и суммой долга). Это нарушение законодательства о персональных данных (Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ) и посягательство на неприкосновенность частной жизни (ст. 152.2 ГК РФ), с правом на компенсацию морального вреда (ст. 151 ГК РФ).
4. **Ночные звонки, угрозы, навязчивое преследование.** Если задолженность передана коллекторскому агентству, действуют ограничения Федерального закона от 03.06.2016 № 230-ФЗ; если давление идёт от УК или соседей — это уже вопрос уголовно-правовой квалификации.

6.3. Квалификация действий соседей и «кураторов», побуждающих к сделке

В зависимости от **содержания** действий возможна следующая квалификация (выбор — по фактическим обстоятельствам, а не по доминирующей версии):

Обстоятельства	Норма
Требование продать/сдать квартиру под угрозой насилия, уничтожения или повреждения имущества либо распространения сведений, способных	Ст. 179 УК РФ (понуждение к совершению сделки или к отказу от её совершения)

Обстоятельства	Норма
причинить существенный вред правам и интересам	
Требование передачи имущества или права на имущество (в том числе «отдать квартиру») под угрозой применения насилия либо уничтожения/повреждения имущества, а равно под угрозой распространения позорящих сведений	Ст. 163 УК РФ (вымогательство)
Угроза убийством или причинением тяжкого вреда здоровью (в том числе на лестничной площадке, при «карауливании»)	Ст. 119 УК РФ
Самовольное, вопреки установленному порядку, совершение действий, правомерность которых оспаривается (завладение ключами, препятствование доступу, самоуправное «изъятие» чего-либо) с причинением существенного вреда	Ст. 330 УК РФ (самоуправство); при отсутствии существенного вреда — ст. 19.1 КоАП РФ
Оскорбления, унижение человеческого достоинства	Ст. 5.61 КоАП РФ ; при необходимости — ст. 128.1 УК РФ (клевета), ч. 1 ст. 115, ч. 1 ст. 116 УК РФ — дела частного обвинения (ст. 318 УПК РФ)
Демонстративное нарушение общественного спокойствия, приставание	Ст. 20.1 КоАП РФ (мелкое хулиганство)
Причинение имущественного вреда, морального вреда	Ст. 1064, 151 ГК РФ ; требование о пресечении действий — ст. 304, 12 ГК РФ

Важно: последовательные, систематические действия группы лиц по «выдавливанию» собственника из квартиры при отсутствии прямых угроз могут не образовывать состава конкретной статьи УК РФ, но квалифицируются как гражданско-правовое нарушение с правом на негаторный иск (ст. 304 ГК РФ) и компенсацию морального вреда (ст. 151 ГК РФ) — поэтому фиксация каждого эпизода (дата, время, кто именно, что сказал/сделал, свидетели, записи камер, чаты) критична.

6.4. «Может ли УК давить, чтобы я вышла на связь?»

Разграничение простое: - **Правомерно:** письменные уведомления, претензии, дозвон в дневное время по вопросу задолженности и способов её погашения, предложение заключить соглашение о погашении. Это обычная досудебная работа в рамках ст. 155, 162 ЖК РФ. - **Неправомерно:** создание режима персонального преследования (многократные звонки, ночные звонки, приходы без предупреждения, передача сведений о долге третьим лицам, вовлечение соседей как «инструмента» давления, увязанное с требованием продать/сдать квартиру).

Практический вывод: обязанности «выйти на связь» у собственника нет; но отсутствие контакта и отсутствие соглашения о погашении — это как раз то, что лишает права на субсидию/компенсацию по ч. 3 ст. 160 ЖК РФ и Правилам № 761. То есть сама по себе коммуникация с УК **выгодна должнику** (соглашение о погашении сохраняет выплату), но требование продать или сдать квартиру к коммуникации отношения не имеет и является противоправным.

6.5. Механизмы защиты (пошагово)

1. **Фиксация.** Все обращения, звонки, визиты — письменно: заявление в УК с требованием прекратить противоправные действия; переписка через официальные каналы; аудио/видеофиксация в пределах закона (ст. 152.2 ГК РФ допускает защиту частной жизни, но фиксация собственного разговора в своих интересах для обращения в правоохранительные органы — обычная практика).
2. **Полиция.** Заявление в дежурную часть с регистрацией в КУСП по фактам угроз/вымогательства/самоуправства; при бездействии — жалоба прокурору в порядке ст. 124 УПК РФ и (или) в суд в порядке ст. 125 УПК РФ.
3. **Прокуратура.** Обращение в порядке ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», с соблюдением порядка ст. 7 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ.
4. **ГЖИ и ОМС.** Жалоба на действия УК → Государственная жилищная инспекция; обращение в орган местного самоуправления для проведения внеплановой проверки по ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ.
5. **Роскомнадзор** — при распространении персональных данных и сведений о задолженности.
6. **Суд.** Негаторный иск (ст. 304 ГК РФ), компенсация морального вреда (ст. 151 ГК РФ); при оспаривании действий УК или пристава — гл. 22 КАС РФ, ст. 121–128 Закона № 229-ФЗ.

7. Симметричный правовой инструмент по ЖКУ: если УК приостановила услуги вне установленных п. 117–119 Правил № 354 процедур или услуги оказываются некачественно, требовать перерасчёта (раздел IX Правил № 354), что уменьшает долг.

7. Раздел V. Дополнительная версия: если «продавать» придётся не квартиру, а земельный участок

Вопрос сформулирован о квартире, но если под давлением обсуждается продажа **земельного участка сельскохозяйственного назначения**, включается особый механизм, крайне рискованный при спешке: согласно Федеральному закону от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 8), при продаже участка субъект Российской Федерации (а в случаях, установленных законом субъекта, — орган местного самоуправления) имеет преимущественное право покупки; продавец обязан направить извещение о намерении продать участок с указанием цены и иных существенных условий; при продаже по цене ниже ранее заявленной или с изменением других существенных условий продавец обязан направить **новое извещение**; при продаже с нарушением преимущественного права субъект РФ (или ОМС) вправе **в течение года с момента государственной регистрации перехода права собственности** требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Практический смысл для данной ситуации: сделка, совершённая «под давлением» по заниженной цене, дополнительно уязвима — она может быть оспорена публичным субъектом, а срок для этого — год. Аналогичный механизм существует и для доли в праве общей собственности (ст. 250 ГК РФ, с трёхмесячным сроком для требования о переводе прав покупателя). Это ещё один аргумент не совершать сделок под давлением и вне юридически корректной процедуры.

8. Раздел VI. Карта рисков: что реально «может быть хуже» (и что не может)

Может: 1. Судебный приказ/иск о взыскании задолженности, пеней (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ), судебных расходов (ст. 98 ГПК РФ). 2. Приостановление/прекращение предоставления субсидии или компенсации (ч. 3 ст. 160 ЖК РФ; Правила № 761) и требование о возврате излишне выплаченного. 3.

Ограничение или приостановление предоставления отдельных коммунальных услуг в порядке п. 117–119 Правил № 354. 4. Временное ограничение выезда должника-гражданина за пределы РФ (ст. 67 Закона № 229-ФЗ), ограничение специальных прав, удержания из иных доходов (в пределах ст. 99 Закона № 229-ФЗ), арест иного имущества, кроме защищённого ст. 446 ГПК РФ. 5. Уступка права требования по взысканию задолженности коллекторскому агентству (ч. 18 ст. 155 ЖК РФ; Федеральный закон от 03.06.2016 № 230-ФЗ). 6. Иск ОМС о продаже с публичных торгов по ст. 293 ГК РФ — **только** при использовании помещения не по назначению, систематическом нарушении прав соседей или бесхозяйственном обращении с разрушением, и только органом местного самоуправления после предупреждения. 7. Уголовный риск — **только** по ст. 159.2 УК РФ при заведомо ложных/недостоверных сведениях или умолчании об обстоятельствах, прекращающих выплату; и по статьям главы 21 УК РФ (ст. 179, 163, 119, 330, 128.1) — но уже в отношении тех, кто давит.

Не может: 1. Произвольная реализация единственного (неипотечного) жилья за долг за ЖКУ — ст. 446 ГПК РФ, Постановление КС РФ от 14.05.2012 № 11-П. 2. Изъятие квартиры по требованию УК или соседей (только иск ОМС по ст. 293 ГК РФ и только по специальным основаниям). 3. Квалификация частичной оплаты ЖКУ из целевой субсидии как присвоения или растраты (ст. 160 УК РФ) — отсутствуют признаки «чужого имущества» и «вверенности» (Постановление Пленума ВС РФ от 30.11.2017 № 48). 4. Обязанность собственника продать или сдать квартиру кому-либо по требованию УК или соседей — ст. 209 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ.

9. Практические выводы по каждой версии

Версия А (единственное неипотечное жильё). Реализация невозможна. Оптимально: (1) проверить и, при необходимости, оспорить арест единственного жилья (ст. 121–128 Закона № 229-ФЗ, гл. 22 КАС РФ, ст. 442 ГПК РФ); (2) не совершать никаких сделок под давлением; (3) письменно уведомить УК о недопустимости понуждения к сделке.

Версия В (ипотека/зalog). Иммунитет не действует — здесь основной риск. Необходимо проверить статус залога и (при наличии) рассматривать реструктуризацию/банкротство (ст. 213.25 Закона № 127-ФЗ).

Версия С (избыточное единственное жильё). Риск реального обращения взыскания возникает только при споре о замене жилья по мотивам Постановления КС РФ от 26.04.2021 № 15-П; реакция — доказывать разумную достаточность по площади и стоимости, отсутствие иного пригодного жилья.

Версия по счетам. Подать заявление о сохранении прожиточного минимума (ч. 4 ст. 69 Закона № 229-ФЗ) с указанием «рабочего» счёта; добиваться перечисления субсидии/компенсации напрямую в УК/ресурсоснабжающую организацию, минуя арестованный счёт; при списании — требовать возврата.

Версия по субсидии и оплате 50 руб. Уголовного состава нет. Есть три реальных риска: утрата права на выплату (ч. 3 ст. 160 ЖК РФ; Правила № 761), требование о возврате (ст. 1102 ГК РФ — против которого п. 3 ст. 1109 ГК РФ), и ст. 159.2 УК РФ при недостоверных сведениях. Платить 50 руб. «просто так» бессмысленно юридически; правильно — **заключить с УК соглашение о погашении задолженности с реальным графиком** и исполнять его: именно это является законным условием сохранения выплаты (ч. 3 ст. 160 ЖК РФ). При непосильности графика — заявление о рассрочке (ст. 203, 434 ГПК РФ, ст. 37 Закона № 229-ФЗ).

Версия по давлению. Требование продать или сдать квартиру неправомерно (ст. 209 ГК РФ). При угрозах — ст. 179, 163, 119 УК РФ; при самоуправстве — ст. 330 УК РФ, ст. 19.1 КоАП РФ; при оскорблениях — ст. 5.61 КоАП РФ, ст. 128.1 УК РФ. При «тихом» давлении (ходят, пугают, караулят) — фиксация эпизодов, заявление в полицию (КУСП), жалоба прокурору (ст. 10 ФЗ № 2202-1) и в ГЖИ, негативный иск и моральный вред (ст. 304, 151, 1064 ГК РФ), а также обращение в ОМС для внеплановой проверки УК по ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ.

Прямой ответ на вопрос «это же не уголовное преступление, нет?» — по присвоению/растрате: **нет, ст. 160 УК РФ здесь не работает**. По нецелевому использованию субсидии: **уголовная ответственность возникает не за частичную оплату, а за получение выплаты на основе заведомо ложных сведений или умолчания о фактах, влекущих прекращение выплаты** (ст. 159.2 УК РФ). Соответственно безопасная стратегия: сведения — достоверные, об изменениях — сообщать, задолженность — оформлять соглашением с реальным графиком, выплату — направлять по целевому назначению (или переключить её перечисление напрямую в УК/РСО).

10. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Жилищный кодекс Российской Федерации: ст. 17, 20 (ч. 8), 30, 153, 155 (в том числе ч. 14 — пени, ч. 18 — уступка права требования), 156–158, 159 (субсидии), **ст. 160 (ч. 1–3)** — компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, в том числе ч. 3 (введена Федеральным

законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ) об отсутствии задолженности как условию предоставления; ст. 161, 162, **ст. 165 (ч. 1.1)**.

Гражданский кодекс Российской Федерации: ст. 12, 151, 152.2, 209, 250, 288, **293** (прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение), 304, 305, 333, 388, 1064, 1102, **1109 (п. 3)**.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 98, 121, 122, 129, 203, 434, 442, **446** (имущество, на которое не может быть обращено взыскание).

Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации: глава 22 (ст. 218–227).

Уголовный кодекс Российской Федерации: ст. 115, 116, 119, **159.2, 160, 163, 177, 179**, 315, 330, 128.1.

Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 124, 125, 318.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: ст. **15.15.5** (нарушение условий предоставления субсидий), ст. 19.1, 20.1, 5.61.

Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 8, 37, 64.1, 67, **69 (ч. 4-5.1 — сохранение прожиточного минимума)**, **69.1** (приостановление исполнения при банкротстве), 70, 79, 80, **81**, 99, **101**, 119, 121–128.

Федеральный закон от 29.06.2021 № 234-ФЗ (сохранение прожиточного минимума должника; коды вида дохода; изменения ст. 8, 70 Закона № 229-ФЗ).

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 78.

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 213.25.

Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: ст. 8 (преимущественное право покупки субъекта РФ; новое извещение при изменении цены или иных существенных условий; перевод прав и обязанностей покупателя в течение года).

Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»: ст. 10.

Федеральный закон от 03.06.2016 № 230-ФЗ (защита прав физических лиц при возврате просроченной задолженности).

Постановление Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 — Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (условия предоставления при отсутствии задолженности либо при заключении и выполнении соглашения о её погашении; порядок исчисления и возврата).

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 — Правила предоставления коммунальных услуг (п. 117–119: ограничение и приостановление предоставления коммунальных услуг при задолженности; раздел IX — перерасчёт при некачественном предоставлении).

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 — Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Постановления и определения Конституционного Суда РФ: Постановление от 14.05.2012 № 11-П; Постановление от 26.04.2021 № 15-П; Определение от 04.12.2003 № 456-О (о допустимости ареста единственного жилья как обеспечительной меры — позицию следует сверить с актуальной редакцией и практикой).

Постановления Пленума Верховного Суда РФ: от 30.11.2017 № 48 (мошенничество, присвоение и растрата — признаки вверенного имущества); от 17.11.2015 № 50 (оспаривание постановлений и действий судебных приставов-исполнителей); от 27.06.2017 № 22 (оплата коммунальных услуг); от 24.03.2016 № 7 и от 23.06.2015 № 25 (ответственность за нарушение обязательств, снижение неустойки).

Источники приведённых редакций: Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ; Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ; Распоряжение Президента Российской Федерации от 04.05.2026 № 143-рп; Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ; Федеральный закон от 22.04.2024 № 94-ФЗ; Федеральный закон от 24.06.2025 № 184-ФЗ; Федеральный закон от 15.12.2025 № 475-ФЗ; Федеральный закон от 29.10.2024 № 360-ФЗ; Распоряжение Президента Российской Федерации от 16.10.2012 № 476-рп.

Оговорка о редакциях. Часть 5.1 ст. 69 Закона № 229-ФЗ, точные пункты Правил № 761 (обязанность получателя сообщать об изменениях, порядок возврата излишне выплаченных сумм), а также объём ограничений по п. 119 Правил № 354 подлежат сверке с редакцией, действующей на дату

практического применения; ссылки на эти положения приведены в общем виде с указанием акта.

