
Правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Ситуация объединяет три разных правовых блока: (а) арест банковских счетов должника при отсутствии реальных источников взыскания и при наличии единственного жилья — насколько «глубоко» может зайти взыскание и защищено ли жильё; (б) уголовно-правовая и гражданско-правовая оценка получения субсидии на оплату ЖКУ и её использования «частями» (когда фактически оплачивается 50 руб. в месяц, а остаток субсидии остаётся у получателя) — есть ли здесь состав ст. 159.2 УК РФ, ст. 160 УК РФ либо только гражданско-правовые последствия; (в) правомерность давления со стороны управляющей компании и соседей с требованиями продать или сдать квартиру конкретным лицам и с требованиями «выйти на связь» — есть ли в этом признаки ст. 179, ст. 163 или ст. 330 УК РФ и каковы защитные механизмы. Ниже каждый блок разобран отдельно, с указанием конкурирующих позиций и с прямыми ссылками на нормы.

2. Раздел I. Арест счетов, единственное жильё и пределы взыскания

2.1. Что именно произошло: «арест» и «обращение взыскания» — разные вещи

Арест денежных средств и обращение взыскания на имущество — не одно и то же. Согласно ст. 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», судебный пристав-исполнитель в целях обеспечения исполнения исполнительного документа вправе наложить арест на имущество должника (ч. 1), а арест включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости — ограничение права пользования или изъятие имущества (ч. 4). Арест денежных средств должника — самостоятельная мера (ст. 81 того же Закона). Арест сам по себе **не создаёт источник денег**: если поступлений нет, списывать действительно нечего, однако долг не исчезает и не «замораживается» — продолжает расти с учётом пени.

Общее правило об ответственности должника: гражданин отвечает по обязательствам всем своим имуществом, кроме имущества, на которое по

закону взыскание обращено быть не может (ст. 24 ГК РФ). То есть арест счетов — правомерная мера обеспечения, но её эффективность ограничена реальным наличием денег.

Обратите внимание: взыскание из доходов должника ограничено 50 % (ч. 2 ст. 99 Закона № 229-ФЗ), а по требованиям о взыскании алиментов, возмещении вреда здоровью, возмещении ущерба от преступления — 70 % (ч. 3 ст. 99). Существует также механизм сохранения прожиточного минимума — должник вправе подать заявление о сохранении суммы в размере прожиточного минимума трудоспособного населения (и прожиточного минимума пенсионера — для пенсионеров), для чего соответствующие положения были введены в ст. 69 Закона № 229-ФЗ в 2022 году. Понимание конкретного механизма требует сверки действующей редакции ч. 5.1-5.3 ст. 69 Закона № 229-ФЗ, поскольку заявительный порядок и перечень исключений корректировались.

Кроме того, ст. 101 Закона № 229-ФЗ содержит закрытый перечень доходов, на которые взыскание не может быть обращено (возмещение вреда здоровью, возмещение вреда в связи со смертью кормильца, пособия гражданам, имеющим детей, выплаты пострадавшим от радиационных и техногенных катастроф и др.). **Субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в этот перечень прямо не включена**, что порождает неопределённость (см. п. 2.5 Раздела II).

2.2. Единственное жильё: исполнительский иммунитет и его пределы

Базовые нормы:

- ч. 1 ст. 446 ГПК РФ: взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащее гражданину-должнику жилое помещение (его части), если для него и членов его семьи, совместно проживающих, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, **кроме случая, когда это помещение является предметом ипотеки** и на него взыскание может быть обращено по закону об ипотеке;
- ч. 1 ст. 79 Закона № 229-ФЗ: взыскание не может быть обращено на имущество должника-гражданина, перечень которого установлен ГПК РФ (то есть ст. 446 ГПК РФ);
- ст. 40 Конституции РФ: никто не может быть произвольно лишён жилища.

Ключевой вывод: иммунитет защищает от *обращения взыскания и реализации*, но не от *ареста как запрета распоряжения*. Практика различает

эти ситуации: должник лишается возможности продать, подарить, заложить единственное жильё, но сохраняет право пользования. По вопросу о том, допустим ли запрет регистрационных действий в отношении единственного жилья, практика неоднородна (см. п. 2.4). Общие разъяснения об аресте имущества и пределах его применения содержатся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (раздел об аресте имущества).

2.3. Исключение, сформированное Конституционным Судом РФ

Постановлением Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П исполнительский иммунитет по ст. 446 ГПК РФ признан не абсолютным: федеральному законодателю предписано урегулировать вопрос, а впредь до внесения изменений допускается обращение взыскания на единственное жильё **в исключительных случаях**, когда помещение по своим характеристикам явно превышает уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности гражданина-должника и членов его семьи в жилище, при обязательном предоставлении замещающего жилья. Формально ст. 446 ГПК РФ и ст. 79 Закона № 229-ФЗ в исходной формулировке сохраняются, поэтому практическая реализация этого подхода единична и требует судебной процедуры — сверка актуальной редакции и текущей практики обязательна.

2.4. Конкурирующие позиции по аресту единственного жилья

Позиция 1 (преобладающая в правоприменении). Арест (в виде запрета распоряжения, включая запрет регистрационных действий) единственного жилья допустим, поскольку он не препятствует использованию помещения по назначению и направлен на предотвращение его отчуждения должником в ущерб взыскателю. Основание — ст. 80 Закона № 229-ФЗ; разграничение ареста и реализации; ст. 446 ГПК РФ в этом прочтении блокирует только обращение взыскания.

Позиция 2. Арест имущества, изъятого из оборота взыскания на основании ст. 446 ГПК РФ и ч. 1 ст. 79 Закона № 229-ФЗ, недопустим и в режиме запрета распоряжения, так как сохранение ареста лишает должника правомочия распоряжения без правового основания и не ведёт к цели исполнения. Такая позиция встречается в судебной практике при оспаривании постановлений приставов.

Когда применяется каждая: Позиция 1 — когда арест наложен как обеспечительная мера и цель — не допустить сокрытия/отчуждения

имущества. Позиция 2 — когда арест наложен при отсутствии перспективы обращения взыскания и фактически превращается в бессрочное ограничение прав.

Инструменты защиты: - жалоба на постановление пристава в порядке подчинённости — ст. 121-128 Закона № 229-ФЗ (10-дневный срок, ст. 122); - оспаривание постановления, действий (бездействия) пристава в суде по правилам гл. 22 КАС РФ; - заявление о снятии ареста с денежных средств, обладающих иммунитетом по ст. 101 Закона № 229-ФЗ; - заявление о сохранении прожиточного минимума (ч. 5.1-5.3 ст. 69 Закона № 229-ФЗ).

2.5. Отдельный сценарий — банкротство гражданина

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: гражданин вправе обратиться в суд с заявлением о собственном банкротстве (ст. 213.4). Из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание, — включая единственное жильё по ст. 446 ГПК РФ (п. 3 ст. 213.25). Для должника со «неподъёмным» долгом по ЖКУ и отсутствием доходов это реальный способ прекратить бесконечный рост пени; при этом подход, выработанный в Постановлении № 15-П, может быть воспринят и в банкротных процедурах, если жильё явно «избыточно», поэтому абсолютной гарантии сохранения конкретной квартиры процедура не даёт.

2.6. Практический вывод по Разделу I

- Как таковой арест счетов «хуже» не становится сам по себе; хуже становятся: (1) обращение взыскания на единственное жильё в исключительных случаях по логике Постановления КС РФ № 15-П; (2) приостановление предоставления коммунальных услуг при долге (п. 117–119 Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354) — при этом приостановление отопления и холодного водоснабжения не допускается; (3) утрата субсидии; (4) утрата возражения об исковой давности из-за частичных платежей (см. Раздел IV).
- Единственное жильё (не ипотечное) защищено от обращения взыскания и от реализации — это устойчивое, воспроизводимое правило.
- При отсутствии имущества и доходов исполнительное производство может быть окончено по основанию п. 4 ч. 1 ст. 46 Закона № 229-ФЗ (отсутствие имущества, на которое можно обратить взыскание), но долг сохраняется, и исполнительный документ может предъявляться повторно.

3. Раздел II. Субсидия на ЖКУ: есть ли состав «присвоения» или мошенничества

3.1. Правовая природа субсидии

Право на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предусмотрено ст. 159 ЖК РФ; порядок предоставления установлен Правилами, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 № 761. Субсидия носит **компенсационный (целевой по назначению)** характер: она компенсирует часть расходов на ЖКУ исходя из регионального стандарта максимально допустимой доли расходов (обычно 22 %, в ряде регионов — 10–15 %). Она предоставляется либо в виде уменьшения платы, либо в форме перечисления денежных средств на счёт получателя (в зависимости от региона и способа, выбранного гражданином).

3.2. Хищение как основной признак: почему состава может не быть

Определение хищения дано в примечании 1 к ст. 158 УК РФ: это совершённые с корыстной целью противоправные безвозмездное изъятие и (или) обращение чужого имущества в пользу виновного или других лиц, причинившие ущерб собственнику или иному владельцу.

Если сведения, представленные для назначения субсидии, были **достоверными** и право на субсидию существовало, то перечисление денег правомерно: отсутствует признак «противоправное изъятие». Само по себе последующее расходование субсидии не на ЖКУ (например, при оплате 50 руб. в месяц) не превращает правомерно полученную выплату в хищение — отсутствует безвозмездное изъятие у собственника. Это первая, базисная позиция, и она является доминирующей в доктрине и практике по аналогичным социальным выплатам.

3.3. Специальный состав: ст. 159.2 УК РФ

Статья 159.2 УК РФ предусматривает ответственность за 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 умолчания о фактах, влекущих прекращение указанных выплат.**

Значит, для состава критично одно из двух:

(а) Заведомо ложные/недостоверные сведения — например, сокрытие доходов при расчёте среднедушевого дохода, фиктивная регистрация, указание несуществующих членов семьи, сокрытие второго жилья и т. п. Если суммы в справках верны — состава нет.

(б) Умолчание о фактах, влекущих прекращение выплат. Это самый уязвимый для получателя пункт. Правила № 761 (в редакциях, действовавших в разные годы) возлагают на получателя обязанность извещать уполномоченный орган об изменении обстоятельств, влияющих на право получения субсидии (состав семьи, доходы, место жительства, основания предоставления). Точный срок уведомления и перечень обстоятельств следует сверять по актуальной редакции Правил № 761, поскольку они неоднократно корректировались. Если неуплата ЖКУ в конкретном регионе признаётся обстоятельством, влекущим прекращение субсидии, и получатель об этом умалчивает, теоретически возможна квалификация по ст. 159.2 УК РФ. Однако:

- требуется **прямой умысел** на хищение и корыстная цель, что в ситуации «плачу 50 руб., потому что денег нет» доказывается крайне затруднительно;
- крупный размер (свыше 250 000 руб.) и особо крупный (свыше 1 000 000 руб.) определяются по правилам примечания 4 к ст. 158 УК РФ; субсидия на ЖКУ в таких размерах за обозримый период практически недостижима (это тысячи, а не сотни тысяч рублей);
- общие разъяснения о признаках мошенничества, присвоения и растраты даны в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате»; сложившаяся практика по ст. 159.2 связана преимущественно с пособиями, «материнским капиталом», выплатами по утрате кормильца — то есть с прямым обманом, а не с «нецелевым расходом» ранее законно назначенной субсидии.

3.4. Ст. 160 УК РФ («присвоение или растрата»): две конкурирующие позиции

Позиция А (преобладающая). Ст. 160 УК РФ неприменима, поскольку её предмет — имущество, **вверенное** виновному, то есть переданное для управления, хранения, доставки, использования с сохранением собственности у потерпевшего. Субсидия на ЖКУ перечисляется гражданину в качестве меры социальной поддержки и поступает в его распоряжение как собственные средства; отношения «вверенности» не возникает. Это подтверждается и тем, что субсидия может предоставляться вообще без денежного потока — в виде уменьшения начисленной платы, при котором «присвоить» нечего.

Позиция Б (дискуссионная). Бюджетные средства, выделенные на строго определённые цели, сохраняют режим целевых средств до момента их использования по назначению; в этом прочтении их расходование на иные нужды рассматривается как использование вверенного имущества (со ссылкой на нормы бюджетного законодательства о целевом характере средств). Эта позиция встречается в обвинительной практике по бюджетным выплатам организациям-получателям, но применительно к **гражданам — получателям жилищных субсидий** она практически не применяется, поскольку гражданин не является участником бюджетного процесса (ст. 152 БК РФ) и получателем бюджетных средств в смысле бюджетного законодательства.

Практический вывод: риск квалификации по ст. 160 УК РФ в описанной ситуации крайне низок. Основной риск — ст. 159.2 УК РФ, и только при доказанном обмане или умолчании о значимых обстоятельствах.

3.5. Административная и бюджетная ответственность: почему «нецелевое использование» к гражданину не применяется

- **ст. 306.4 БК РФ** («Нецелевое использование бюджетных средств») адресована главным распорядителям, распорядителям и получателям бюджетных средств — участникам бюджетного процесса; гражданин-получатель субсидии на ЖКУ таковым не является (ст. 152 БК РФ);
- **ст. 15.14 КоАП РФ** также адресована получателю бюджетных средств, должностным лицам и юридическим лицам — субъектом состава гражданин-получатель жилищной субсидии не является. Кроме того, редакция этой статьи в приведённом правовом контексте (санкции в МРОТ) **устарела**: действующая редакция оперирует рублёвыми размерами, а сама формулировка менялась (см. Федеральный закон от 30.12.2006 № 270-ФЗ, изложивший статью в новой редакции, и последующие изменения);
- **ст. 289 БК РФ**, приведённая в правовом контексте, **утратила силу** — она была исключена из Бюджетного кодекса РФ в рамках реформы бюджетного законодательства (Федеральный закон от 26.04.2007 № 63-ФЗ). Ссылаться на неё в актуальном правовом обосновании нельзя.

Это важный вывод: аргумент «нецелевое использование бюджетных средств» к гражданину, получающему субсидию на ЖКУ, юридически не работает.

3.6. Гражданско-правовые последствия: что реально грозит

Здесь тоже есть две позиции.

Позиция 1 (защитная). Субсидия — социальная выплата; п. 3 ст. 1109 ГК РФ устанавливает, что заработная плата и приравненные к ней платежи, пенсии,

пособия, стипендии, возмещение вреда и иные денежные суммы, предоставленные гражданину в качестве средства к существованию, **не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения** при отсутствии недобросовестности со стороны получателя и счётной ошибки. Если получатель не скрывал сведений, возврат субсидии как неосновательного обогащения затруднён.

Позиция 2 (применимая к «обманным» ситуациям). Субсидия носит целевой характер; при выявлении недостоверных сведений или несоблюдении условий уполномоченный орган прекращает (приостанавливает) предоставление субсидии и требует возврата неправомерно полученных сумм на основании Правил № 761. При доказанной недобросовестности получателя защита п. 3 ст. 1109 ГК РФ не срабатывает, и суммы взыскиваются в порядке ст. 1102 ГК РФ.

Промежуточный практический итог: не уголовная, а именно эта — гражданско-правовая — плоскость является реально опасной: прекращение субсидии, перерасчёт, требование возврата, взыскание в судебном порядке.

3.7. Практический вывод по Разделу II

- Уголовное дело по ст. 159.2 УК РФ **маловероятно**, если сведения при назначении субсидии были достоверными и об изменении значимых обстоятельств заявитель орган уведомлял. Само по себе использование части субсидии на иные нужды при оплате 50 руб. в месяц состава хищения не образует.
- Состав по ст. 160 УК РФ («присвоение») в такой конфигурации **не усматривается** — отсутствует признак вверенности имущества.
- Реальные риски: приостановление/прекращение субсидии, перерасчёт, требование возврата, взыскание задолженности по ЖКУ с пенями (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ), приостановление коммунальных услуг (п. 117–119 Правил № 354), ухудшение позиции по исковой давности (Раздел IV).
- Важная оговорка: субсидия на ЖКУ прямо не названа в перечне защищённых доходов ст. 101 Закона № 229-ФЗ, поэтому при зачислении её на арестованный счёт возможны списания; целесообразно заявлять приставу о целевом (социальном) характере этих сумм и об исключении их из взыскания, ссылаясь на социальную природу выплаты и п. 3 ст. 1109 ГК РФ как аргумент по аналогии. Единой устойчивой практики по этому вопросу нет, и позиция требует проверки применительно к конкретному региону.

4. Раздел III. Давление с требованием продать или сдать квартиру. Давление с требованием «выйти на связь»

4.1. Какие требования управляющая компания вправе предъявлять

Правовые возможности управляющей организации (ст. 161, 162 ЖК РФ, Правила № 354, № 491) ограничены следующим:

- взыскание задолженности по ЖКУ — **только в судебном порядке** (ст. 11 ГК РФ; приказное производство — гл. 11 ГПК РФ; исковое — гл. 12 ГПК РФ), включая пени по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ;
- приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг при задолженности, превышающей 2 месячных размера платы, с предварительным уведомлением (п. 117–119 Правил № 354), кроме отопления и холодного водоснабжения, приостановление которых не допускается;
- претензионная и информационная работа, направление платёжных документов (ч. 2 ст. 155 ЖК РФ), уведомлений, работа через ГИС ЖКХ.

Чего управляющая компания не вправе делать: требовать продажи квартиры, требовать сдачи квартиры конкретным лицам, обуславливать прекращение давления передачей имущества. Принудительное отчуждение имущества допускается только по основаниям, прямо указанным в законе, и по решению суда (ст. 235, 237 ГК РФ); право собственности защищается ст. 209, 304 ГК РФ, ст. 35 Конституции РФ, ст. 3 ЖК РФ.

4.2. Ст. 293 ГК РФ — почему она здесь неприменима, хотя и часто «подразумевается»

Статья 293 ГК РФ («Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение») приведена в правовом контексте, но её условия: использование помещения **не по назначению, систематическое нарушение прав и интересов соседей, бесхозяйственное обращение, ведущее к разрушению**. Долг по ЖКУ **не является** таким основанием. Более того, механизм ст. 293 ГК РФ: предупреждение органа местного самоуправления → соразмерный срок для ремонта → иск **органа местного**

самоуправления в суд → продажа с публичных торгов с выплатой собственнику вырученного. То есть:

- частная управляющая компания не является субъектом, который вправе инициировать такую процедуру;
- отсутствие капитального ремонта или оплаты ЖКУ под этот состав не подпадает;
- на практике статья применяется крайне редко.

Вывод: этот аргумент не может быть использован против Вас в качестве основания для утраты квартиры.

4.3. Квалификация давления: возможные составы

Ст. 179 УК РФ (принуждение к совершению сделки или к отказу от её совершения). Объективная сторона — принуждение под угрозой применения насилия, уничтожения или повреждения чужого имущества, а равно распространения сведений, которые могут причинить существенный вред правам и законным интересам потерпевшего или его близких, при отсутствии признаков вымогательства. Требования «продайте квартиру» или «сдайте квартиру нашим людям», сопровождаемые такими угрозами, при отсутствии признаков вымогательства квалифицируются по ч. 1 ст. 179 УК РФ (см. редакцию, действующую с изменениями от 07.12.2011 № 420-ФЗ и др.). Квалифицированный состав — ч. 2 ст. 179 УК РФ (с применением насилия, организованной группой).

Ст. 163 УК РФ (вымогательство). Разграничение с принуждением к сделке: при вымогательстве виновный требует передачи имущества, права на имущество или совершения иных действий имущественного характера **в свою пользу или в пользу третьих лиц безвозмездно или с неэквивалентной оплатой** (напр., «отдайте нам квартиру за бесценок»); при принуждении к сделке виновный склоняет к совершению сделки на условиях, для него выгодных, но в рамках «сделочной» конструкции. Если требование состоит в продаже квартиры «их лицам» по цене существенно ниже рыночной, — это ближе к вымогательству; если просят заключить договор аренды на интересующих их условиях, но с угрозами — ближе к ст. 179 УК РФ. Применимая норма определяется по содержанию конкретных требований и угроз.

Ст. 330 УК РФ (самоуправство). Самовольное, вопреки установленному порядку совершение действий, правомерность которых оспаривается гражданином или организацией, с причинением существенного вреда. Классические бытовые примеры — ограничение доступа, препятствование пользованию, отключения вне установленной процедуры. Если управляющая

компания или иные лица своими действиями (не через суд, а «напрямую») ограничивают Вас в осуществлении права, ставя под сомнение правомерность их действий, — возможна постановка вопроса и по ст. 330 УК РФ.

Ст. 119 УК РФ — угроза убийством или причинением тяжкого вреда здоровью (если угрозы носили такой характер и имелись основания опасаться их осуществления).

Ст. 213 УК РФ (хулиганство), ст. 20.1 КоАП РФ (мелкое хулиганство), ст. 6.1.1 КоАП РФ (побои), ст. 116 УК РФ — в зависимости от конкретных действий «караулящих» жильцов.

Ст. 5.61 КоАП РФ (оскорбление) / ст. 128.1 УК РФ (клевета) — при соответствующих высказываниях. Ст. 130 УК РФ, ранее предусматривавшая ответственность за оскорбление, утратила силу с 2011 года, поэтому оскорбление сейчас — предмет административного, а не уголовного права.

Ст. 137 УК РФ (нарушение неприкосновенности частной жизни), ст. 7, 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» — если сведения о Вашей задолженности распространяются третьим лицам (соседям, посторонним лицам) без Вашего согласия. Согласия на раскрытие долга управляющей компании Вы не давали, поэтому публичное «объявление должника» — нарушение.

Ст. 201 УК РФ (злоупотребление полномочиями) — если сотрудник управляющей компании, выполняющий управленческие функции в коммерческой организации, использует полномочия вопреки законным интересам организации и её клиента в целях извлечения выгод для себя или других лиц.

4.4. Требование «выйти на связь» — правовые границы

Требование к должнику связаться с управляющей компанией само по себе **правомерно** — это обычная коммуникация (в том числе досудебная работа с задолженностью). Недопустимыми являются:

- угрозы насилием или повреждением имущества;
- распространение сведений, причиняющих существенный вред правам и интересам (в том числе разглашение долга третьим лицам, распространение сведений о личной жизни);
- систематические звонки, визиты, «карауливание», преследование, унижение, оказываемое любым способом психологическое давление, направленное на понуждение к сделке.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 230-ФЗ «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности» регулирует деятельность по взысканию просроченной задолженности коллекторами и лицами, привлечёнными кредитором, и содержит прямые запреты (ст. 6) на применении силы, угрозы, уничтожение имущества, психологическое давление, введение в заблуждение. Применимость этого Закона именно к задолженности по ЖКУ — вопрос дискуссионный в практике, поскольку сфера его действия в первую очередь охватывает обязательства из договоров потребительского кредита (займа); в любом случае **недопустимость угроз и психологического давления — общее требование права**, вытекающее в том числе из ст. 10 ГК РФ (запрет злоупотребления правом) и ст. 151, 1099–1101 ГК РФ (компенсация морального вреда).

4.5. Терминологическая оговорка по поводу управляющей компании

В правовом контексте есть ссылка на ст. 39 Федерального закона от 15.12.2025 № 477-ФЗ («Обязанности управляющей компании», в том числе о конфликте интересов). Эта статья относится к «управляющей компании», действующей в качестве доверительного управляющего по договору доверительного управления, — иной правовой институт, чем управляющая организация в сфере ЖКХ (ст. 161, 162 ЖК РФ). Применительно к жилищно-коммунальной управляющей организации обязанность действовать разумно и добросовестно вытекает из п. 1 ст. 161 ЖК РФ (обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания), ст. 309, 310 ГК РФ, Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». Смешивать эти режимы нельзя — это могло бы создать ошибку в обосновании.

4.6. Практический вывод по Разделу III

- Управляющая компания **не вправе** требовать продажи или сдачи Вашей квартиры и **не вправе** принуждать к сделке. Законные инструменты у неё — суд, пени, приостановление услуг по установленной процедуре.
- Если требования «продать/сдать» сопровождаются угрозами, речь может идти о ст. 179 УК РФ (принуждение к сделке) либо, при безвозмездном изъятии/неэквивалентности, о ст. 163 УК РФ (вымогательство). Разграничение — по содержанию требования и по признаку возмездности передачи имущества.
- Если действия «прямо», минуя установленный порядок, ограничивают Ваши права и Вам причиняется существенный вред при оспариваемой правомерности — возможен состав самоуправства (ст. 330 УК РФ).

- Систематическое «карауливание», запугивание, оскорбления — предметы ст. 119 УК РФ, ст. 5.61, 6.1.1, 20.1 КоАП РФ; защитная линия — заявление в полицию (ст. 141 УПК РФ), обращение в прокуратуру (ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»), жалоба в государственную жилищную инспекцию (ст. 20 ЖК РФ) и в Роспотребнадзор, иск о невоспрепятствовании пользованию жильём и о компенсации морального вреда (ст. 304, 151, 1099–1101 ГК РФ; ст. 11 ЖК РФ).
- Фиксируйте доказательства: записи разговоров, скриншоты, письма, данные свидетелей, зафиксированные даты и содержание угроз — они определяют квалификацию и судьбу жалобы.

5. Раздел IV. Отдельно: платежи по 50 рублей в месяц — правовые последствия, о которых нужно знать

Это самостоятельный риск, который часто упускают.

- **Признание долга и перерыв исковой давности.** Частичное внесение платежей расценивается практикой как совершение обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга (ст. 203 ГК РФ; постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности», п. 20–21). Это означает, что уплата 50 руб. может обнулить возможность ссылаться на истечение срока давности по соответствующим периодам.
- **Как считается давность по ЖКУ.** Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договорам социального найма или принадлежащего им на праве собственности», п. 41: срок исковой давности исчисляется **отдельно по каждому ежемесячному платежу** (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ, п. 2 ст. 200 ГК РФ). То есть от «давних» месяцев можно защищаться, если по ним не совершались действия, подтверждающие долг.
- **Пени.** При неоплате начисляются пени (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ) — их размер может быть соразмерно уменьшен судом на основании ст. 333 ГК РФ.
- **Приостановление услуг.** Задолженность свыше 2 месячных размеров платы → право на ограничение/приостановление (п. 117–119 Правил № 354), кроме отопления и холодного водоснабжения.

- **Утрата субсидии.** Повторяющаяся неуплата за ЖКУ может создавать риск перерасчёта или отказа в субсидии в зависимости от регионального порядка и актуальной редакции Правил № 761.

Что конструктивнее вместо «символических» платежей: если цель — не потерять возражение по давности и остановить рост неустоек, юридически более понятная конструкция — **письменное соглашение о рассрочке/ реструктуризации задолженности** с управляющей компанией (ст. 309, 314, 328 ГК РФ, свобода договора), оформленное отдельным документом. Тогда платежи производятся не «стихийно по 50 руб.», а в рамках соглашения, что существенно снижает риски и для субсидии, и для позиции по давности.

6. Сводный практический вывод

1. **Единственное жильё (не ипотечное) защищено** от обращения взыскания и реализации (ч. 1 ст. 446 ГПК РФ; ч. 1 ст. 79 Закона № 229-ФЗ). Арест как запрет распоряжения возможен, но он не лишает права проживания; оценки практики по запретам регистрационных действий неоднородны.
2. **«Хуже» ареста счетов может быть:** обращение взыскания на единственное жильё в исключительных случаях по логике Постановления КС РФ от 26.04.2021 № 15-П; приостановление коммунальных услуг; утрата субсидии; потеря возражений по исковой давности из-за частичных платежей. Банкротство (ст. 213.4 Закона № 127-ФЗ) — законный способ выхода из долговой спирали с сохранением единственного жилья.
3. **Уголовной ответственности за «присвоение» части субсидии** по ст. 160 УК РФ в описанной конфигурации нет (нет вверенного имущества). По ст. 159.2 УК РФ риск возникает только при доказанном обмане или умолчании о значимых обстоятельствах; при достоверных сведениях и своевременном уведомлении об изменениях состав отсутствует. Реальные риски — гражданско-правовые: прекращение субсидии, перерасчёт, возврат, взыскание долга и пени.
4. **Управляющая компания не вправе** требовать продажи или сдачи квартиры. Такие требования с угрозами — потенциально ст. 179 УК РФ, при неэквивалентности и безвозмездности — ст. 163 УК РФ; действия, противоречащие установленному порядку с существенным вредом, — ст. 330 УК РФ; угрозы физической расправы — ст. 119 УК РФ. Требование «выйти на связь» само по себе правомерно, но недопустимо, если сопровождается угрозами, давлением или раскрытием персональных данных третьим лицам (ст. 137 УК РФ, Закон № 152-ФЗ).

5. Что стоит сделать практически: получить у пристава копии постановлений (об аресте, об удержаниях); подать заявление о сохранении прожиточного минимума (ч. 5.1–5.3 ст. 69 Закона № 229-ФЗ); при необходимости — жалоба по ст. 121–128 Закона № 229-ФЗ или по гл. 22 КАС РФ; уведомить орган соцзащиты об изменении обстоятельств; фиксировать давление и подавать заявления в полицию/прокуратуру/ГЖИ; рассмотреть соглашение о рассрочке; оценить целесообразность банкротства.

Оговорка: разбор носит информационно-аналитический характер и подготовлен на основе общих норм. Конкретные действия требуют проверки действующих редакций Правил № 761, Правил № 354, ч. 5.1–5.3 ст. 69 Закона № 229-ФЗ на актуальную дату и анализа документов конкретного дела (постановлений пристава, лицевого счёта, документов о субсидии).

7. Список использованных нормативных источников

Конституция и базовые акты 1. Конституция Российской Федерации — ст. 25, 35, 40, 46, 47. 2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 10, 11, 24, 151, 203, 209, 235, 237, 293, 304, 309, 310, 314, 333. 3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 1099–1101. 4. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 1102, 1109 (неосновательное обогащение, в т.ч. п. 3 ст. 1109).

Процессуальные кодексы 5. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ч. 1 ст. 446 (исполнительский иммунитет единственного жилья); гл. 11, гл. 12. 6. Кодекс административного судопроизводства РФ — гл. 22 (оспаривание действий пристава). 7. Уголовно-процессуальный кодекс РФ — ст. 141 (заявление о преступлении).

Жилищное законодательство 8. Жилищный кодекс РФ — ст. 3, 11, 20, ч. 1 ст. 155, ч. 14 ст. 155, ст. 159, 161, 162. 9. Постановление Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (условия предоставления, обязанность уведомления об изменениях, прекращение и возврат — сверка актуальной редакции). 10. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений...» — п. 117–119 (ограничение/приостановление).

Исполнительное производство 11. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» — ст. 46, 64, 69 (в т.ч. ч. 5.1–5.3 по прожиточному минимуму), 79, 80, 81, 99, 101, 121–128. 12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе

исполнительного производства». 13. Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П (пределы исполнительского иммунитета единственного жилья).

Банкротство 14. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» — ст. 213.4, п. 3 ст. 213.25.

Уголовное законодательство 15. Уголовный кодекс РФ — примечание 1 к ст. 158, примечание 4 к ст. 158, ст. 116, 119, 128.1, 137, 158, 159.2, 160, 163, 179, 201, 213, 330. 16. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате».

Административное и бюджетное законодательство 17. Кодекс РФ об административных правонарушениях — ст. 5.61, 6.1.1, 7.27, 15.14, 20.1. 18. Бюджетный кодекс РФ — ст. 152, 160, 306.4 (ст. 289 — утратила силу; ст. 160 и ст. 15.14 КоАП РФ в приведённых редакциях устарели). 19. Федеральный закон от 30.12.2006 № 270-ФЗ «О внесении изменения в статью 15.14 КоАП РФ». 20. Федеральный закон от 26.04.2007 № 63-ФЗ (в части исключения ст. 289 БК РФ).

Иные федеральные законы 21. Федеральный закон от 03.07.2016 № 230-ФЗ «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности...» — ст. 1, 6. 22. Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» — ст. 7, 9. 23. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». 24. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — ст. 10. 25. Федеральный закон от 15.12.2025 № 477-ФЗ — ст. 39 (учтён с оговоркой о сфере применения: доверительное управление, не ЖКХ).

Судебная практика по ЖКУ 26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22, п. 41 (исковая давность по каждому ежемесячному платежу). 27. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43, п. 20–21 (признание долга и перерыв исковой давности).