

## ЧАСТНО-ПРАВОВЫЕ (ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЕ) НАУКИ

### PRIVATE LAW (CIVILISTIC) SCIENCES

Научная статья

УДК 347

DOI 10.33184/pravgos-2025.2.6

**МИХАЙЛОВА Екатерина Владимировна**

Институт государства и права

Российской академии наук,

Москва, Россия,

e-mail: e.v.mihailova@bk.ru,

<https://orcid.org/0000-0003-0313-3813>

Original article

**MIKHAILOVA Ekaterina Vladimirovna**

Institute of State and Law of the

Russian Academy of Sciences,

Moscow, Russia.

## ВНЕСУДЕБНОЕ ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТЕЙ ПО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ НА ОСНОВАНИИ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ НАДПИСИ НОТАРИУСА: ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

EXTRAJUDICIAL COLLECTION OF DEBTS ON HOUSING AND COMMUNAL PAYMENTS  
BY VIRTUE OF A NOTARY'S WRIT OF EXECUTION: PROBLEM STATEMENT

**Аннотация.** Институт внесудебного взыскания посредством совершения нотариусом исполнительной надписи занимает особое место среди форм защиты субъективных гражданских прав и законных интересов. В последнее время обсуждается законопроект о применении данного института к взысканию задолженностей граждан и организаций по оплате жилищно-коммунальных услуг. Однако эта новелла может послужить не столько защите прав кредиторов, сколько усложнить процесс взыскания таких задолженностей. Цель: выявление последствий закрепления возможности внесудебного взыскания задолженностей по жилищно-коммунальным платежам на основании исполнительной надписи нотариуса. Методы: анализа и синтеза, дедукции и индукции, описания, толкования. Результаты: выявлены негативные последствия закрепления возможности внесудебного взыскания задолженностей по жилищно-коммунальным платежам на основании исполнительной надписи нотариуса. Исследование показало, что любое внесудебное взыскание противоречит конституционному положению, согласно которому никто не может быть лишен принадлежащего ему имущества иначе как по решению суда. К числу недостатков исследуемого института автор относит неопределенность в вопросе о том, кто будет оплачивать услуги нотариуса, а также требование, обращенное к должнику, о необходимости

**Abstract.** The institution of extrajudicial collection of debts through a notary's writ of execution occupies a special place among the forms of protection of subjective civil rights and legitimate interests. Recently, a draft law on the application of this institution to the collection of debts of citizens and organizations for the payment of housing and communal services has been discussed. However, this innovation may serve not so much to protect the rights of creditors as to complicate the process of collecting such debts. Purpose: to identify consequences of enshrining the possibility of extrajudicial collection of debts on housing and communal payments by virtue of a notary's writ of execution. Methods: analysis and synthesis, deduction and induction, description, interpretation. Results: the article reveals negative consequences of enshrining the possibility of extrajudicial collection of debts on housing and communal payments by virtue of a notary's writ of execution. The study shows that any extrajudicial collection is contrary to the constitutional provision that no one may be deprived of his property except by a court decision. The author also includes among the shortcomings of the institution under study the uncertainty in the question of who will pay for notary's services,

сти доказать обоснованность несогласия с совершенной нотариусом исполнительной надписью. Не учтено и то, что для совершения нотариусом исполнительной надписи необходимо письменное согласие обеих сторон спорного материального правоотношения, которое в действующих договорах на оказание жилищно-коммунальных услуг отсутствует.

**Ключевые слова:** защита гражданских прав, исполнительная надпись нотариуса, внесудебное взыскание, лишение имущества только по решению суда, приказное производство, оспаривание исполнительной надписи, состязательность, правосудие

**Для цитирования:** Михайлова Е.В. Внесудебное взыскание задолженностей по жилищно-коммунальным платежам на основании исполнительной надписи нотариуса: постановка проблемы / Е.В. Михайлова. – DOI 10.33184/pravgos-2025.2.6 // Правовое государство: теория и практика. – 2025. – № 2. – С. 52–58.

as well as the requirement addressed to the debtor to prove the validity of disagreement with the notary's writ of execution. It is also not taken into account that in order for a notary to make a writ of execution, a written consent of both parties to the disputed material legal relationship is required, which is absent in the current contracts for the provision of housing and communal services.

**Keywords:** protection of civil rights, notary's writ of execution, extrajudicial collection, deprivation of property only by a court decision, order proceedings, challenging a writ of execution, adversarial nature, justice

**For citation:** Mikhailova E.V. Extrajudicial Collection of Debts on Housing and Communal Payments by Virtue of a Notary's Writ of Execution: Problem Statement. *Pravovoe gosudarstvo: teoriya i praktika = The Rule-of-Law State: Theory and Practice*, 2025, no. 2, pp. 52–58. (In Russian). DOI 10.33184/pravgos-2025.2.6.

## ВВЕДЕНИЕ

Защита нарушенных или оспоренных гражданских прав и законных интересов осуществляется в нашем государстве посредством отправления правосудия или использования альтернативных способов защиты. При этом правосудие по гражданским делам реализуется в рамках гражданского и арбитражного судопроизводства (ч. 1 ст. 118 Конституции РФ), а альтернативная защита – только путем рассмотрения гражданского дела в третейском суде (арбитраже). Это прямо закреплено в ст. 11 ГК РФ, в которой указано, что защиту гражданских прав и охраняемых законом интересов осуществляют суд, арбитражный суд или третейский суд.

Следует особо подчеркнуть, что использование альтернативного способа защиты допустимо исключительно при соблюдении законодательно закрепленного условия: на это должны быть согласны все участники правового конфликта. Согласие их фиксируется обязательно в письменной форме, и рассмотрение дела в третейском суде (арбитраже) возможно только по предъявлении этого соглашения (третейское, или арбитражное, соглашение).

Это совершенно правильное установление, поскольку в ст. 35 Конституции РФ четко закреплено: никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Помимо названных легальных способов защиты (судебный и третейское, или арбитражное, разбирательство) существует институт внесудебного урегулирования гражданско-правовых споров. Отдельно подчеркну, что речь идет не о защите права или законного интереса, а именно об урегулировании спора. Это совершенно разные понятия. Защита права означает определение третьим независимым, уполномоченным на это субъектом (государственный или третейский суд) того лица, чье право или законный интерес были оспорены или нарушены, а также лица, нарушившего или оспаривающего это право или интерес, и принудительное взыскание в том случае, если вынесенное по делу судебное решение не исполняется в добровольном порядке. Внесудебное урегулирование спора осуществляется самими сторонами путем взаимных уступок и компромисса и облекается в форму гражданско-правового соглашения, которое должно быть исполнено добровольно. Конечно, спорщики могут

обратиться за урегулированием конфликта к посреднику, в качестве которого может выступать любое лицо, чьему мнению они доверяют. Посредником может быть и медиатор. Однако в любом случае результатом внесудебного урегулирования будет гражданско-правовое соглашение, субъектами которого являются только сами стороны. В отличие от судебного решения или определения суда об утверждении мирового соглашения (судебное примирение) публично-правовыми свойствами соглашение об урегулировании спора не обладает – принудительно исполнено внесудебное соглашение быть не может.

От института внесудебного урегулирования гражданско-правовых конфликтов необходимо отличать внесудебное взыскание. Оно имеет принудительный характер и осуществляется минуя судебную систему. Внесудебное взыскание, разумеется, представляет собой крайне неблагоприятную для должника меру и имеет социально опасный характер. Оно возможно только в одном случае – при использовании исполнительной надписи нотариуса. Но для этого необходимо соблюсти ряд условий. Первое касается требований, по которым возможно принудительное взыскание по исполнительной надписи нотариуса. Они перечислены в ст. 90 Основ законодательства РФ о нотариате<sup>1</sup>. Также постановлением Правительства РФ<sup>2</sup> установлено, что взыскание по исполнительной надписи нотариуса возможно по договорам хранения и проката.

#### **АНАЛИЗ ЗАКОНОПРОЕКТА О РАСШИРЕНИИ ПЕРЕЧНЯ ТРЕБОВАНИЙ, ПО КОТОРЫМ ВОЗМОЖНО ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ВЗЫСКАНИЕ ПО ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ НАДПИСИ НОТАРИУСА**

Как видно, закон не содержит указания на то, что взыскание по исполнительной надписи нотариуса допускается по договорам в сфере жилищно-коммунального обслуживания. Несмотря на это, одной из последних законодательных инициатив стало представление

в Государственную Думу РФ законопроекта о внесудебном взыскании с граждан и организаций задолженностей в сфере жилищно-коммунальных услуг посредством исполнительной надписи нотариуса. Предлагается дополнить ст. 90 Основ законодательства о нотариате указанием на данные требования. Эта инициатива представляется неоднозначной по следующим причинам.

Прежде всего, как отмечено авторами законопроекта в пояснительной записке, «спецификой отрасли жилищно-коммунального хозяйства является широко распространенная практика заключения договоров, в том числе на поставку коммунальных ресурсов, не в письменной форме, а посредством совершения конклюдентных действий. У граждан отсутствует обязанность предоставлять сведения о себе, включая персональные данные. В связи с чем взыскатель часто не обладает актуальной информацией, позволяющей идентифицировать должника»<sup>3</sup>. Однако этот аргумент кажется сомнительным, поскольку право собственности на жилое помещение, как известно, подлежит государственной регистрации. Соответственно, проблем с определением собственника недвижимого имущества благодаря этому нет. В научной литературе также отмечается, что совершение нотариальных исполнительных надписей – удобный для кредитора способ защиты своих прав [1, с. 58]. Однако удобство кредитора не должно снижать уровень конституционно-правовых гарантий соблюдения прав должника.

В законопроекте сказано, что «особый порядок совершения исполнительной надписи для такой задолженности обеспечивает высокий уровень защиты прав должника». Это весьма спорно. Конечно, внесудебное взыскание может быть оспорено посредством обращения в суд. Но денежные средства уже списаны со счетов должника, который, если докажет незаконность взыскания, вынужден будет в судебном порядке возвращать «свое». И еще неизвестно, учитывая, что далеко не

1 Основы законодательства Российской Федерации о нотариате // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 10, ст. 357.

2 Об утверждении перечня документов, по которым взыскание задолженности производится в беспорядке на основании исполнительных надписей : постановление Правительства РФ от 01.06.2012 № 543 // Собрание законодательства РФ. 2012. № 24, ст. 3181.

3 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (об исполнительной надписи нотариуса при взыскании задолженности в сфере жилищно-коммунального хозяйства) : законопроект № 680171-8 [Электронный ресурс]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/680171-8> (дата обращения: 26.01.2025).

все граждане обладают необходимыми для защиты своих прав юридическими знаниями, добьется ли успеха. Все это противоречит конституционному положению, согласно которому никто не может быть лишен принадлежащего ему имущества иначе как по решению суда (ст. 35 Конституции РФ).

Не следует забывать и о действующем в российском цивилистическом судопроизводстве принципе состязательности<sup>4</sup>. В случае внесудебного взыскания денежных средств должника сначала лишают принадлежащего ему имущества (причем на основании НЕСудебного акта), а потом предоставляют возможность доказать, что лишили его этого имущества незаконно, в то время как управляющая компания сама должна доказывать обоснованность заявленных ею требований.

Оппоненты могут парировать тем, что точно такая же ситуация складывается и при рассмотрении требования управляющей компании о взыскании задолженности в приказном порядке (как это происходит в настоящее время в соответствии со ст. 122 ГПК РФ). Но аналогии здесь нет. Приказное производство – это правосудие. Взыскание по вступившему в законную силу судебному приказу законно, поскольку в полной мере отвечает ст. 35 Конституции РФ. При этом заявление должником возражения относительно вынесенного судебного приказа является безусловным основанием к его отмене.

Но что еще важнее – если судебный приказ подлежит безоговорочной отмене на основании простого возражения должника (по действующему гражданско-процессуальному законодательству он не обязан предоставлять суду какие-либо доказательства, обосновывающие его несогласие с приказом), то в соответствии с законопроектом для отмены исполнительной надписи нотариуса должник должен в течение семи дней с даты доставки ему уведомления представить нотариусу доказательства, подтверждающие факт исполнения нарушенного обязательства или

<sup>4</sup> Пункт 1 ст. 56 ГПК РФ устанавливает: «Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом».

принятие судом к своему производству спора, предметом которого является задолженность, для взыскания которой взыскатель обратился к нотариусу за совершением исполнительной надписи (ч. 5 ст. 94.5 законопроекта). Возникают закономерные вопросы: а если у должника имеются иные причины несогласия с внесудебным взысканием с него задолженности? почему именно должник должен обращаться в суд и с каким требованием, если он сам является стороной, нарушившей обязательство по оплате коммунальных услуг? Обращаться в суд должно лицо, чье право или законный интерес нарушены<sup>5</sup>.

Согласно буквальному толкованию законопроекта при отсутствии судебного производства по данному требованию и обоснований должником его несогласия с принудительным списанием с него долга он все равно будет во внесудебном порядке лишен своих средств, а уже после ему нужно будет самому обращаться в суд с иском заявлением об оспаривании действий нотариуса и возвращать свои деньги. Это крайне неблагоприятная ситуация для гражданина. Помимо этого, если потребитель и докажет незаконность внесудебного взыскания, какое-то время его денежные средства будут неправомерно находиться у третьих лиц (управляющей компании). Следовательно, можно вести речь о возмещении потребителю полученного им в этой связи имущественного ущерба. Об этом пишет, например, А.А. Мишин [3, с. 137].

### **ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Чрезвычайно важно, что договоры на обслуживание в сфере ЖКХ, действительно, довольно часто не заключаются в письменной форме и, соответственно, не содержат условия о применении к данным отношениям

<sup>5</sup> Как известно, «отличительная черта гражданских прав состоит в том, что они предоставлены в полное распоряжение своих обладателей. ...Каждый волен осуществлять свое частное право или не осуществлять, сохранять его за собою или отрекаться от него, требовать признания его обязанными лицами или мириться с неисполнением ими соответствующих его прав обязанностей» [2, с. 95–96].

института внесудебного взыскания посредством исполнительной надписи нотариуса. А это согласие, в силу действующего законодательства, необходимо. В самом законопроекте это указано, его разработчики предлагают дополнить ст. 90 Основ законодательства РФ о нотариате соответствующим пунктом<sup>6</sup>. Непонятно только, как нотариусы приступят к исполнению своих обязанностей, поскольку в действующих договорах в сфере ЖКХ такого условия нет, а значит, взыскание уже сформированной на сегодняшний день задолженности по исполнительной надписи нотариуса по ним будет незаконным. Следовательно, придется разрабатывать новые формы договоров на обслуживание в сфере ЖКХ. Граждане и организации должны будут принять содержащееся в них условие о внесудебном взыскании с них задолженностей. Для этого необходимо будет довести до их сведения информацию об изменении условий договоров. Это возможно путем ее размещения в СМИ, на соответствующих сайтах и т. п.

Но как быть, если потребители жилищно-коммунальных услуг не захотят подписать такой договор? Думается, что принудить их к этому невозможно<sup>7</sup>. Представляется, здесь можно провести известную параллель с применением условия о принудительном взыскании через исполнительную надпись нотариуса.

Конечно, направление потребителю жилищно-коммунальных услуг извещения о

<sup>6</sup> Авторы законопроекта предлагают дополнить ст. 90 Основ законодательства РФ о нотариате следующим пунктом: «договоры, на основании которых в соответствии с жилищным законодательством подлежит внесению плата за жилое помещение и коммунальные услуги собственниками или пользователями помещений в многоквартирных домах и собственниками или пользователями в жилых домах (далее – должник), в случае неисполнения ими обязательств по их оплате в сроки, установленные в указанных договорах, и при наличии в таких договорах условия о возможности взыскания задолженности по исполнительной надписи нотариуса».

<sup>7</sup> Например, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в свое время в одном из дел указал, что «так называемую третейскую оговорку банк внес в договор без ведома клиента, фактически оставив его без права выбора. Законодательство запрещает включать в формуляры условия, выгодные одной стороне, но обременительные для другой, резюмировали арбитры» (Банкирам запретили навязывать третейские суды [Электронный ресурс]. URL: <https://www.buhgalteria.ru/news/bankiram-zapretili-navyazyvat-treteyskie-sudy.html> (дата обращения: 25.01.2025)).

включении в договор условия о внесудебном взыскании посредством исполнительной надписи нотариуса дает ему, как и, например, клиенту банка, право не принять (не согласовать) новое условие. Однако клиент банка может обратиться в кредитное учреждение, которое не практикует внесудебное взыскание задолженности, а в сфере ЖКХ у гражданина нет альтернативы. Он не сможет обойтись без предоставления ему жилищно-коммунальных услуг, поэтому фактически ставится в безвыходное положение и будет вынужден согласиться на внесудебное взыскание. Необходимо учитывать, что фактически в случае принуждения граждан и организаций заключать договоры, содержащие условие о применении исполнительной надписи нотариуса, происходит ограничение их конституционного права на обращение за судебной защитой.

Кроме того, в законопроекте закреплено, что «в случае, если у взыскателя отсутствует заключенный в письменной форме договор, указанный в пункте 24 статьи 90 настоящих Основ, о взыскании задолженности по которому он обратился за совершением исполнительной надписи, в своем заявлении взыскатель должен указать реквизиты нормативного правового акта, которым утверждена типовая форма такого договора, содержащая условие о возможности совершения исполнительной надписи для взыскания задолженности». Однако утверждение типовой формы договора не равно факту его заключения.

#### **Порядок взыскания задолженности по жилищно-коммунальным платежам в случае появления возможности совершения исполнительной надписи нотариуса по ней**

Интересно, что К.А. Корсик пишет о «процессуальной форме совершения нотариусом исполнительной надписи», что, по его мнению, предполагает наличие у нотариуса знаний в области конфликтологии [4, с. 174]. Безусловно, наличие у нотариуса специальных знаний в сфере психологии, конфликтологии следует приветствовать. Вместе с тем законопроект о внесудебном взыскании за-

долженностей по жилищно-коммунальным платежам не предусматривает никакой процессуальной формы взаимодействия нотариуса и должника<sup>8</sup>. Как видно, знания в области конфликтологии нотариусу в данном случае некуда будет приложить.

Таким образом, в случае неисполнения гражданином лежащих на нем обязанностей по платежам в сфере ЖКХ возникает следующая ситуация. Управляющая компания обращается к нотариусу с требованием о совершении в отношении гражданина исполнительной надписи по взысканию с него образовавшейся задолженности. Здесь необходимо учитывать, что требование управляющая компания вправе предъявить лишь в случае, если со дня, когда обязательство должно было быть исполнено, прошло не более двух лет (п. 2 ст. 91 Основ законодательства РФ о нотариате). Также следует учесть, что в соответствии с законом о нотариальной деятельности представленные управляющей компанией документы должны подтверждать бесспорность требований взыскателя к должнику (п. 1 ст. 91 Основ законодательства РФ о нотариате). Например, если между управляющей компанией и должником существовала внесудебная переписка по поводу задолженности, которую потребитель в этих письмах оспаривал, следует делать вывод о наличии между сторонами спора о праве и в совершении исполнительной надписи отказывать. Должник извещается нотариусом о совершении в отношении него исполнительной надписи. При поступлении в установленный срок письменных возражений должника относительно заявленного взыскателем расчета задолженности, для

<sup>8</sup> В законопроекте сказано лишь о том, что «на нотариуса возлагается обязанность предварительно, до совершения исполнительной надписи, уведомлять должника о поступившем требовании взыскателя, предоставив должнику срок для ответного реагирования (частичное или полное погашение задолженности, направление возражений нотариусу относительно представленного расчета задолженности, подача искового заявления в суд)». Согласно законопроекту исполнительная надпись не совершается, если нотариусу поступили письменные возражения должника.

взыскания которой он обратился к нотариусу за совершением исполнительной надписи, исполнительная надпись не совершается. Должник вправе обжаловать задолженность, указанную в исполнительной надписи нотариуса, в судебном порядке в соответствии с положениями гражданского процессуального законодательства в течение трех месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении исполнительной надписи.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Как видно, нотариус становится некой «промежуточной инстанцией» (к тому же платной) на пути взыскателя в суд. Не совсем ясно, на чьи плечи ляжет оплата услуг нотариуса. Если в настоящее время взыскатель напрямую обращается к мировому судье за выдачей судебного приказа, который должник может потребовать отменить, при условии принятия анализируемого законопроекта сначала взыскатель должен обратиться к нотариусу, после чего, при условии поступления от должника возражений (а они, как показывает практика, поступают в большинстве случаев), ему надлежит обратиться в суд.

Полагаю, что поскольку нотариус – это не судья, то возражения на его исполнительную надпись будут поступать чаще, чем на судебный приказ. В представлении должников нотариус не является представителем власти, а значит, возражать будут чаще и смелее, нежели на судебные акты, коими являются судебные приказы. Поэтому может получиться так, что дел о взыскании задолженностей по налогам, обязательному страхованию, ЖКХ и т. п. будет не меньше, а больше, и рассматриваться они в основном будут уже не в порядке упрощенного приказного производства, а в рамках общего искового производства – с длительной и сложной процедурой и большими сроками. В результате, на мой взгляд, произойдет не разгрузка, а дополнительная загрузка судебной системы, впрочем, и нотариусов тоже.

### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Гончаров А.И. Придание исполнительной силы долговым и платежным документам: порядок нотариальных действий / А.И. Гончаров, М.В. Гончарова // Правовая парадигма. – 2017. – Т. 16, № 3. – С. 57–65.
2. Васьковский Е.В. Учебник гражданского процесса / Е.В. Васьковский ; под ред. В.А. Томсинова. – Москва : Зерцало, 2003. – 464 с.
3. Мишин А.А. Гражданско-правовая ответственность в исполнительном, третейском и нотариальном производстве / А.А. Мишин // Ученые записки Казанского государственного университета. Серия: Гуманитарные науки. – 2010. – Т. 152, № 4. – С. 136–140.
4. Корсик К.А. Исполнительная надпись нотариуса как способ разрешения юридических конфликтов / К.А. Корсик // Актуальные проблемы российского права. – 2021. – Т. 16, № 11 (132). – С. 174–179.

### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Михайлова Екатерина Владимировна – доктор юридических наук, доцент, исполняющая обязанности заведующего сектором процессуального права, главный научный сотрудник.

### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Mikhailova Ekaterina Vladimirovna – Doctor of Law, Associate Professor, Acting Head of the Procedural Law Sector, Chief Researcher.

Статья поступила в редакцию 19.04.2025; одобрена после рецензирования 21.05.2025; принята к публикации 21.05.2025. The article was submitted 19.04.2025; approved after reviewing 21.05.2025; accepted for publication 21.05.2025.

### REFERENCES

1. Goncharov A.I., Goncharova M.V. Giving Executive Power to Documents of Indebtedness and Payment: The Order of Notarial Procedures. *Pravovaya paradigma = Legal Concept*, 2017, vol. 16, no. 3, pp. 57–65. (In Russian).
2. Vaskovsky E.V.; Tomsinov V.A. (ed.). Textbook of Civil Procedure. Moscow, Zertsalo Publ., 2003. 464 p.
3. Mishin A.A. Civil Responsibility in Execution, Arbitration and Notarial Process. *Uchenye zapiski Kazanskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Gumanitarnye nauki = Proceedings of Kazan University. Humanities Series*, 2010, vol. 152, no. 4, pp. 136–140. (In Russian).
4. Korsik K.A. Notary's Enforcement Inscription as a Way to Resolve Legal Conflicts. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava = Actual Problems of Russian Law*, 2021, vol. 16, no. 11 (132), pp. 174–179. (In Russian).