УНИВЕРСИТЕТ
МИНСТРОЯ

Иванова Кристина Николаевна
Директор ЮК «Корпорация», практикующий юрист, спикер Всероссийских мероприятий

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Образовательный курс

«Комплексный подход к организации и эффективному управлению многоквартирными домами»

Лектор

- ✓ Директор ЮК «Корпорация»
- ✓ Практикующий юрист в области ЖКХ более 8 лет
- ✓ Спикер Всероссийских и региональных семинаров, а также информационного портала «Управление ЖКХ»
- ✓ 2 346ч + консультаций
- ✓ 2000+ человек обучила основам ЖКХ
- ✓ 60+ обучающих мероприятий
- ✓ 19 судебных заседаний ежемесячно



Урок 7

Как избежать суда: досудебное урегулирование споров с собственниками МКД

План лекции

1. Досудебное урегулирование споров: необходимость или обязанность?!
2. Взыскание задолженности.
3. Ограничение и приостановление коммунальных услуг.
4. Имущественный ущерб и вред, причиненный жизни и здоровью в связи с некачественным предоставлением услуг.
5. Перерасчет платы в связи с некачественным предоставлением услуг
6. Перепланировки и переустройства.

Аббревиатуры

- ✓МКД – многоквартирный дом
- ✓УК – управляющая компания
- ✓УО – управляющая организация
- ✓РСО – ресурсоснабжающая организация
- ✓ТСН – товарищество собственников недвижимости
- ✓ГИС ЖКХ – государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства
- ✓АДС – аварийно-диспетчерская служба
- ✓ОИ- общее имущество
- ✓ОСС – общее собрание собственников
- ✓СиР- содержание и ремонт
- ✓СОУТ – специальная оценка условий труда
- ✓МОП – места общего пользования
- ✓КУ- коммунальная услуга
- ✓КР – коммунальный ресурс
- ✓СОИ – содержание общего имущества

Досудебное урегулирование споров: необходимость или обязанность?!

По данным stat.апи-пресс.рф в 2023 году рассмотрено



Досудебное урегулирование споров: необходимость или обязанность?!



Досудебное урегулирование споров: необходимость или обязанность?!

Согласно пп. «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 **УО обязаны заниматься претензионно-исковой деятельностью.**

Обязательно ли соблюдать досудебный порядок при взыскании задолженности за ЖКУ?

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

Досудебное урегулирование споров: необходимость или обязанность?!

Меры досудебного урегулирования в отношении должников:

1. Претензия с указанием пеней;
2. Ограничение предоставления КУ;
3. Соглашение о рассрочке ;
4. Информирование на ОСС;
5. Вывешивание списков в чатах/доске объявлений

! Список должников может содержать № квартиры и размер задолженности, без идентифицирующих данных (ФИО)

Досудебное урегулирование споров: необходимость или обязанность?!

Первый кассационный суд общей юрисдикции в определении от 18.11.2020 по делу № 88-26394/2020

Доводы кассационной жалобы истца, полагающей, что по номеру квартиры возможно идентифицировать личность жильца не соответствуют обстоятельствам, установленным по делу, поскольку при размещении в подъезде дома информации о должниках с указанием номера квартиры и суммы задолженности определить принадлежность персональных данных конкретному субъекту, в данном случае невозможно.

Третьего кассационного суда общей юрисдикции – определение от 04.08.2021 по делу № 88-12378/2021

суды пришли к правильному выводу о том, что ответчик, являясь органом управления как управляющей многоквартирным домом компании, довела до участников гражданско-правового сообщества представляющую для них интерес информацию о наличии у истца задолженности, а также о подаче заявления о вынесении судебного приказа, которая в силу закрепленного в статье 10 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации принципа гласности носит открытый характер и относится к общедоступным сведениям что исключает ответственность распространителя информации.

Взыскание задолженности

Кто может быть должником?

- ✓ Физическое лицо - собственник/наследник/опекун
- ✓ Физическое лицо – наниматель по договору соц. найма
- ✓ Юридическое лицо
- ✓ Орган гос. власти (Муниципальное образование в лице Администрации, Министерства и т.д.)

Взыскание задолженности

Определение Верховного Суда РФ: от 28 сентября 2022г. №308-ЭС22-18544:

Если договоры соцнайма муниципального жилья не зарегистрированы в ЕГРН, то долги за ком.услуги по этому жилью можно взыскать с собственника – муниципалитета

Определение Верховного Суда РФ от 30 января 2023г. №309-ЭС22-27019:

Коммунальные долги за неплатежеспособных нанимателей оплатит муниципалитет. В договоре соц.найма было положение о том, что собственник несет субсидиарную ответственность с нанимателем. Приставы не смогли найти имущества у нанимателя. Управляющая компания обратилась за взысканием долгов к муниципалитету.

Взыскание задолженности

Апелляционное определение СК по гражданским делам Архангельского областного суда от 08 февраля 2024 г. по делу N 33-1366/2024

Таким образом, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги за несовершеннолетнего собственника несут его законные представители до достижения им возраста 18 лет.

По достижении возраста 14 лет несовершеннолетний собственник жилого помещения вправе, но не обязан, самостоятельно вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

В этой связи на совершеннолетнего собственника жилого помещения не может быть возложена обязанность по погашению задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, образовавшаяся за период до достижения им возраста 18 лет.

Взыскание задолженности

Определение Верховного Суда РФ от 9 апреля 2024 г. N 302-ЭС24-4844

РСО пыталась взыскать с ОМСУ долг за отопление квартиры, которую город передал по договору коммерческого найма.

Суды всех инстанций отказали в иске, отметив следующее:

- ✓ поскольку Жилищный кодекс РФ прямо указывает на обязанность нанимателя или арендатора муниципального жилого помещения оплачивать коммунальные услуги, договор коммерческого найма спорного жилого помещения, заключенный между ОМСУ и гражданином, предусматривает обязанность нанимателя производить оплату коммунальных услуг. В данном случае лицом, обязанным вносить плату за отопление жилого помещения, является наниматель спорной квартиры;
- ✓ истец открыл третьему лицу - нанимателю финансово-лицевой счет для внесения соответствующей платы за коммунальные услуги, т.е. истец фактически урегулировал отношения по оплатам с нанимателем жилого помещения. Доказательств внесения платы за отопление наймодателю или УК в дело не представлено, соответствующих доводов не заявлено;
- ✓ как следует из материалов дела, истец ранее обращался в суд общей юрисдикции с исками о взыскании с нанимателя задолженности за коммунальные услуги в сфере теплоснабжения, в дело представлены копии судебных приказов с отметками о вступлении в законную силу о взыскании с нанимателя в пользу истца различных сумм задолженностей;
- ✓ сведений об отмене данных судебных приказов в дело не представлено; а неисполнение нанимателем вынесенных в отношении него судебных актов не дает права на повторное взыскание долга в судебном порядке с иного лица

Взыскание задолженности

п. 29 ПП ВС РФ от 27.06.2017 № 22

Собственник обязан оплачивать взносы на содержание жилого помещения, включающую в себя плату за

1) услуги, работы по управлению многоквартирным домом,
2) за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
3) за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги,
4) капитальный ремонт в соответствие с ч.1 ст.154 ЖК РФ.

Зарегистрированные лица обязаны оплачивать только коммунальные услуги (ст. 31, 153 ЖК РФ).

Требования об оплате взносов на капитальный ремонт и содержание помещения на них **не распространяется** в соответствие со ст. 158 ЖК РФ).

Взыскание задолженности

п. 29 ПП ВС 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 договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности"

Собственник, а также дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены его семьи, в том числе бывший член семьи, сохраняющий право пользования жилым помещением, исполняют солидарную обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, если иное не предусмотрено соглашением (часть 3 статьи 31 и статья 153 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт несет только собственник жилого помещения (ст. 30, ст. 158 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ).

Исходя из положений приведенных выше правовых норм и разъяснений по их применению, собственник самостоятельно несет расходы на содержание жилого помещения, при этом бремя несения таких расходов не может быть возложено на членов семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним.

Взыскание задолженности

Приказное производство

- Это упрощенный судебный процесс в суде первой инстанции без разбирательства дела.

- ✓ итог- судебного приказ
- ✓ размер долга не превышает 500 000 руб. для ОЮ/ 750 000 руб для АС
- ✓ одновременно является исполнительным документом
- ✓ право должника в течение 10 дней с момента получения отменить суд приказ

ФЗ от 12.06.2024 № 135-ФЗ внесены изменения в Гражданский процессуальный кодекс

- ✓ применяются с 01.09.2024г.
- ✓ взыскатель до подачи заявления о вынесении приказа в суд направляет должнику копию этого заявления с приложениями. Документ, подтверждающий вручение или направление заявления должнику, прикладывается к заявлению (по аналогии с исковым производством)
- ✓ Срок вынесения приказа увеличился с 5 до 10 дней

Взыскание задолженности

УО, при обращении в суд, обязаны указывать идентификаторы Ответчика: серия и номер документа, удостоверяющего личность, водительского удостоверения или свидетельства о регистрации транспортного средства, СНИЛС, ИНН либо ОГРНИП

С 01.03.2023г. Выписки из ЕГРН на помещения обезличены

Где брать идентификаторы?

1. Из бюллетеней для голосования
2. Заявления/жалобы
3. Судебные производства
4. Договор управления
5. Ходатайствовать перед судом о запросе данных в МВД, Пенсионном фонде и т.д.

Взыскание задолженности

12.12.2024г. был принят законопроект № 680171-8 в 1м чтении

✓УК (РСО) вправе будут обращаться к нотариусу за получением исполнительной надписи о взыскании задолженности

✓Основание – наличие договора управления и расчет задолженности

В чем плюсы?

- ✓ быстрота и дешевизна (тариф за совершение исполнительной надписи ниже госпошлин за выдачу судебного приказа)
- ✓ можно не обладать информацией о должнике (нотариус сам проверит ее в ЕГРН и Едином регистре сведений о населении),
- ✓ отменить исполнительную надпись должник сможет только через суд (а не простым заявлением о возражении, как в случае с судебным приказом).

НО! Должник сможет не допустить выдачи исполнительной надписи, – если успеет в течение 7 календарных дней после получения уведомления нотариуса выслать ему возражения относительно расчета, или доказательства оплаты долга, или сведения о судебном споре по тому же долгу.

!*Совершение такой надписи допускается только в тех случаях, когда договор с УК или РСО содержит прямое условие о возможности взыскания задолженности по исполнительной надписи нотариуса.*

Взыскание задолженности

О моратории «На начисление и взыскание пеней» Постановление Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 424

Если оплата за жилое помещение, коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт производится не полностью или задерживается, то пени не выставляются.

Ограничения распространяются на периоды
- ✓ с 6 апреля по 31 декабря 2020 года
- ✓ С 1 апреля 2022г. по 30 сентября 2022г.

Действует в отношении потребителей (собственников/нанимателей) и ресурсоснабжающих организаций/рег.операторов

! пени, образовавшиеся до 6 апреля 2020 года, взыскать можно

Взыскание задолженности

Электронный документ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

24.01.2025 № 3523-АЕ/04

На №_____от_____

Высшим должностным лицам (руководителям высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации

(по списку рассылки)

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в рамках установленной компетенции информирует о следующем.

В соответствии с частью 1 статьи 9 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в 2022 - 2024 годах Правительством Российской Федерации могут устанавливаться особенности регулирования жилищных отношений, в том числе:

1) особенности начисления и уплаты пени в случае неполного и (или) несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, а также начисления и взыскания неустойки (штрафа, пени) за несвоевременное и (или) не полностью исполненное юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательство по оплате услуг, предоставляемых на основании договоров в соответствии

Активация Win

осуществляются в порядке, предусмотренном указанным законодательством Российской Федерации, исходя из минимального значения ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации из следующих значений: ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации, действующая по состоянию на 27.02.2022, и ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации, действующая на день фактической оплаты.

Аналогичный порядок предусмотрен для случаев начисления и уплаты пени в случае просрочки исполнения обязательства по установке, замене и (или) эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов по договорам, заключаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации об энергосбережении и при включении условия о рассрочке в договор об установке индивидуального, общего (для коммунальной квартиры) или коллективного (общедомового) прибора учета используемого энергетического ресурса, заключаемого в соответствии с законодательством Российской Федерации об энергосбережении с гражданином - собственником жилого дома, садового дома либо уполномоченным им лицом, с гражданином - собственником помещения в многоквартирном доме или лицом, ответственным за содержание многоквартирного дома.

С 01.01.2025 срок действия предоставленных Правительству Российской Федерации частью 1 статьи 9 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ полномочий устанавливать особенности регулирования жилищных отношений истек.

Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 21.01.2025 принят в 1 чтении законопроект № 797061-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Подпункт 1 статьи 3 законопроекта предусматривает продление полномочий Правительства Российской Федерации, предоставленных ему частью 1 статьи 9 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ до 31.12.2026.

Поправками ко второму чтению планируется внесение прямого указания на то, что действие положений абзаца первого статьи 9 Федерального закона

Активация Windo

Взыскание задолженности

С кого взыскивать задолженность, если ребенок находится в специальном учреждении?

Функции опекуна возложены законом на организацию, в которую помещен недееспособный гражданин. Суммы получаемых ею пенсий зачисляются на номинальный счет, владельцем которого является опекун-организация, в которой находится этот гражданин. Часть этих средств расходуется на содержание подопечного в организации социального обслуживания. Оставшиеся средства остаются на банковском счете и могут направляться опекуном на какие-то иные нужды подопечного, в том числе на оплату жилищно-коммунальных услуг, с последующим ежегодным отчетом о расходовании этих средств перед органом опеки и попечительства.

УК вправе в судебном порядке требовать от организации, в которую помещен недееспособный гражданин, погашения образовавшейся задолженности по содержанию жилого помещения, собственником которого является этот гражданин.

Апелляционное определение СК по гражданским делам Челябинского областного суда от 17 марта 2017 г. по делу N 11-3606/2017

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

Если у потребителя-гражданина имеется **задолженность** по оплате коммунальной услуги, то исполнитель **этой** коммунальной услуги вправе:

- ✓ сначала ограничить,
- ✓ а затем приостановить предоставление именно **этой** коммунальной услуги (пп. "а" п. 117, п. 119 Правил N 354)

Услуги, которые **НЕЛЬЗЯ** ограничивать и приостанавливать:

- ✓ ХВС
- ✓ Отопление
- ✓ ТКО - в силу природы этой услуги (невозможность точного установления объема ее индивидуального фактического потребления потребителями, оказание услуги не каждому отдельно взятому потребителю при возникновении у него индивидуальной потребности в вывозе мусора, а одновременно всем собственникам и пользователям жилых помещений в МКД (постановление Конституционного Суда РФ от 02.12.2022 N 52-П), плата осуществляется не за фактическое оказание услуг, а за предоставление возможности в любой момент ими воспользоваться), так и в силу запрета снижать установленные требования пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан (п. 122 Правил N 354).

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

Критерии для признания задолженности достаточной для отключения/ограничения

1. Размер должен превышать 2 месячных платежа потребителя за эту услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги, факт наличия ИПУ не имеет для данного расчета никакого значения;
2. Исполнитель КУ и должник либо вообще не заключили соглашение о погашении задолженности, либо соглашение они заключили, но должник его не выполняет (п. 118 Правил N 354).

Если потребитель **вообще не оплачивает** все потребленные коммунальные услуги, то **УК рассчитывает** задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности (абз. 2 п. 118 Правил N 354).

Если потребитель **оплачивает** счета за ЖКУ **частично**, то УК **делит** полученную от потребителя плату между всеми указанными в счете видами КУ и платой за содержание и ремонт жилого помещения **пропорционально** размеру каждой платы, указанной в платежном документе, и рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы (абз. 3 п. 118 Правил N 354).

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

Ограничение и приостановление: в чем разница?

Согласно п. 114 Правил N 354, **при ограничении** предоставления коммунальной услуги исполнитель либо временно **уменьшает** объем /количество подачи потребителю коммунального ресурса, либо вводит **график** предоставления коммунальной услуги в течение суток, либо использует оба этих способа.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги исполнитель вообще перестает подавать соответствующую услугу ("отключает" её), при этом пломбирует механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещения, которым пользуется потребитель-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

По общему правилу коммунальная услуга, по которой есть задолженность потребителя, сначала ограничивается, и только потом приостанавливается, если долг остается непогашенным. Но если у УК нет технических средств для ограничения КУ, то ее можно сразу приостановить, без предварительного ограничения (пп. "а" п. 119 Правил N 354).

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

ГВС	в силу ч. 8 ст. 21 Закона о водоснабжении особенности прекращения или ограничения водоснабжения и (или) водоотведения собственников и пользователей помещений в МКД, собственников и пользователей жилых домов устанавливаются в соответствии с жилищным законодательством, а Правила 354 не предусматривают изъятий для ГВС
ХВС	в силу ч. 8 ст. 21 Закона о водоснабжении особенности прекращения или ограничения водоснабжения и (или) водоотведения собственников и пользователей помещений в МКД, собственников и пользователей жилых домов устанавливаются в соответствии с жилищным законодательством, а пп. "в" п. 119 Правил 354 вводят запрет на приостановление ХВС в МКД, но не в частных домах
Водоотведение	в силу ч. 8 ст. 21 Закона о водоснабжении особенности прекращения или ограничения водоснабжения и (или) водоотведения собственников и пользователей помещений в МКД, собственников и пользователей жилых домов устанавливаются в соответствии с жилищным законодательством, а Правила 354 не предусматривают никаких изъятий для водоотведения

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

Отопление	Согласно п. 3 ч. 10 ст. 15 Закона о теплоснабжении порядок ограничения и прекращения подачи тепловой энергии потребителям в случае невыполнения ими своих обязательств по оплате теплоэнергии осуществляется в соответствии с правилами организации теплоснабжения, согласно абз.14 п. 96 Правил организации теплоснабжения в РФ, утв. постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 N 808, в отношении граждан-потребителей порядок ограничения и прекращения подачи теплоэнергии устанавливается в соответствии с жилищным законодательством, а пп. "в" п. 119 Правил 354 вводит запрет на приостановление услуг отопления и в МКД, и в частных домах
Электроснабжение	в силу ПП РФ от 04.05.2012 N 442 "О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии, Правил 354 отсутствует запрет на ограничения ввиду задолженности
Газоснабжение	согласно ч. 6 ст. 25 Закона о газоснабжении при несоблюдении потребителями газа условий договоров поставщики вправе уменьшить или прекратить поставки газа в порядке, установленном Правительством РФ, при этом соответствующий порядок распространяется только на организации и ИП (п. 1 Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 25.11.2016 N 1245), а Правила поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утв. постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 N 549, не распространяются на отношения, возникающие между юридическими лицами, приобретающими газ в качестве коммунального ресурса для предоставления гражданам комуслуги по газоснабжению, и гражданами - собственниками (нанимателями) жилых помещений в МКД, связанные с оказанием коммунальной услуги по газоснабжению, при этом согласно пп. "б" пункта 2 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, Правила предоставления комуслуг не применяются к отношениям, которые возникают при поставке газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан и регулирование которых осуществляется в соответствии с Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

Процедура ограничения и «отключения» коммунальной услуги

1. Проверяем наличие критерий
2. Высылаем предупреждение о том, что если должник не погасит задолженность в течение 20 дней со дня доставки предупреждения, то именно эту услугу могут ограничить - или сразу приостановить (если это не запрещено), если у исполнителя нет тех.возможности сначала ограничить услугу (пп. "а" п. 119 Правил N 354).

Такое предупреждение может быть доставлено должнику одним из следующих способов:

- ✓ путем вручения потребителю-должнику под расписку,
- ✓ путем направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении) (не обязательно по месту жительства должника, можно - по адресу жилого помещения потребителя, в отношении которого заключен договор о предоставлении коммунальной услуги, см. постановление Верховного Суда РФ от 15.02.2024 N 35-АД24-2-К2);
- ✓ путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), но в таком случае нужно каким-то образом подтвердить факт и дату доставки ЕПД потребителю;
- ✓ путем передачи посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (СМС-ка), также с подтверждением факта и даты его получения потребителем;
- ✓ путем телефонного звонка с записью разговора,, также с подтверждением факта и даты его получения потребителем;
- ✓ путем сообщения электронной почты, также с подтверждением факта и даты его получения потребителем;
- ✓ путем сообщения в личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ, также с подтверждением факта и даты его получения потребителем;
- ✓ путем сообщения на официальной странице исполнителя в сети Интернет, также с подтверждением факта и даты его получения потребителем;
- ✓ путем передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи, также с подтверждением факта и даты его получения потребителем
- ✓ или иным способом, подтверждающим факт и дату его получения потребителем (пп. "а" п. 119 Правил N 354).

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

Если **должник получил сообщение**, но за 20 дней так **и не оплатил** долги, УК - при наличии такой технической возможности - **вводит ограничение** предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги (пп. "б" п. 119 Правил N 354).

Если такой тех.возможности нет, то коммунальная услуга не ограничивается, **а сразу приостанавливается.**

Если в течение 10 дней после ограничения коммунальной услуги **долг еще не погашен**, - то вместо ограничения УК **вправе приостановить** коммунальную услугу.

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

Решение Октябрьского районного суда г. Архангельска Архангельской области от 25 августа 2020 г. по делу N 2-2932/2020

Установлено, что Истец проживает в квартире совместно с супругом и малолетним сыном. Оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу, что на дату отключения электроэнергии в принадлежащей Истцу квартире размер задолженности не превышал сумму 2-х месячных размеров платы, исчисленных исходя из норматива потребления, а с учетом периода образования задолженности и ее размера действия ответчика по приостановлению оказания услуги электроснабжения не могут быть признаны соразмерными допущенному истцом нарушению.

В связи с изложенным суд приходит к выводу, что права лиц, проживающих в жилом помещении, как потребителей услуг энергоснабжения, на благоприятные и безопасные условия проживания в многоквартирном доме были нарушены.

Суд исходит из того, что отсутствие электроэнергии в жилом помещении влечет невозможность включения освещения, использования электроприборов, что вызывает бытовые неудобства, препятствует, в том числе приготовлению пищи, сохранению продуктов питания. Учитывая, что истец находилась дома с малолетним ребенком, отсутствие в доме электроэнергии, вызывало у истца моральные переживания, связанные с невозможностью надлежащего ухода за ребенком, в том числе его кормление.

Поэтому переживания истца, связанные с отключением электроснабжения в жилище, очевидны и не нуждаются в дополнительном доказывании.

С учетом указанных обстоятельств, суд определяет размер компенсации морального вреда, подлежащего возмещению.

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского городского суда от 14 декабря 2021 г. по делу N 33-50039/2021

Ежемесячные суммы по коммунальным платежам ЖКУ в полном объеме Митиной Е.В. не оплачивались, задолженность по коммунальным платежам подтверждена Единым платежным документом; при наличии у истца задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, ответчик правомерно приостановил оказание услуги по водоотведению путем установки заглушки на индивидуальный отвод абонента через общий канализационный стояк.

Факт незаконных действий ответчика, выразившихся в неправомерном ограничении коммунальных услуг отсутствует, в связи с чем требования о признании незаконным ограничения водоотведения и установки заглушки на канализацию в жилом помещении, об обязании ответчика за свой счет незамедлительно устранить ограничение водоотведения в квартире путем снятия заглушки на канализацию и провести санитарную обработку канализационного канала с предоставлением актов выполненных работ **не подлежат удовлетворению.**

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

Восстановление отключенной коммунальной услуги

Если потребитель оплатил долг или заключил с исполнителем КУ соглашение о погашении задолженности, то предоставление ограниченной/приостановленной услуги возобновляется **в течение 2 дней**, при этом коммунальный должник обязан также возместить расходы по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги (п. 120 Правил N 354).

Порядок и размер возмещения этих расходов должно установить Правительство РФ, но пока установлено лишь, что указанные расходы подлежат возмещению за счет потребителя, в отношении которого осуществлялись указанные действия, в размере, **не превышающем 3 тыс. рублей** в совокупности (п. 121.1 Правил N 354).

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

Запрет на ограничение/приостановление подачи коммунальных услуг

Согласно п. 122 Правил N 354 действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к:

- ✓ повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- ✓ нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством РФ и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;
- ✓ нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан

Из этого вытекает еще одно ограничение - сумма долга должна быть немаленькой, чтобы ограничение/приостановление коммунальной услуги было бы соразмерным нарушению и не выходило за пределы необходимого пресечения нарушения (п. 40 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22).

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

ч. 2 ст. 9.1 ФЗ от 14.03.2022 N 58-ФЗ нельзя ограничивать или приостанавливать предоставление любых коммунальных услуг в отношении жилых помещений, которые принадлежат:

- ✓ призванным на военную службу по мобилизации, - на период прохождения ими военной службы,
- ✓ проходящим военную службу, при условии их участия в СВО - на период такого участия,
- ✓ заключившим контракт о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы РФ, - на период действия контракта,
- ✓ проходящим военную службу в пограничных органах ФСБ/ Нацгвардии, выполняющие задачи по отражению вооруженного вторжения на территорию РФ - на период выполнения задач,
- ✓ проживающим совместно с ними членам их семей.

Ограничение и приостановление коммунальных услуг

Ответственность за нарушения:

привлечение к ответственность по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ (нарушение лицензионных требований)

Постановление АС Северо-Западного округа от 25.05.2022 N Ф07-6205/22

ООО «Управляющая компания «Ракета» обратилось в Арбитражный суд с заявлением об оспаривании постановления Государственной жилищной инспекции.

ГЖИ посчитала, что не рассчитана задолженность по каждому виду коммунальной услуги (исходя из частично оплаченной); потребитель не надлежаще уведомлен об ограничении услуги по водоотведению.

Однако, управляющая компания надлежащим образом уведомила собственника квартиры о наличии у него задолженности и возможном принятии управляющей компанией мер воздействия, поскольку все риски неполучения корреспонденции по адресу своего места жительства возложены именно на собственника квартиры.

Жалобу ГЖИ оставили без удовлетворения.

Имущественный ущерб и вред, причиненный жизни и здоровью в связи с некачественным предоставлением услуг

Взыскание имущественного ущерба и (или) вреда, причиненного собственнику по причине :

- ✓ Пролива;
- ✓ Падения дерева/снега на транспортное средство;
- ✓ Контейнер повредил транспортное средство;
- ✓ Ненадлежащего содержания общего имущества (падение на придомовой территории во время гололеда);
- ✓ Снег/сосульки упали на жителя МКД.

Имущественный ущерб и вред, причиненный жизни и здоровью в связи с некачественным предоставлением услуг

Собственник вправе требовать:

- ✓ Компенсацию утраченного заработка;
- ✓ Материальный ущерб (средства, потраченные на врачей, лекарства и т.п.);
- ✓ Моральный вред;
- ✓ Штраф за невыполнение требований в добровольном порядке (50% от присужденной суммы);
- ✓ Неустойку за просрочку сроков выполнения требований;
- ✓ Расходы на гос.пошлину, услуг представителя (юриста, адвоката), нотариуса, экспертизу и т.п.

Имущественный ущерб и вред, причиненный жизни и здоровью в связи с некачественным предоставлением услуг

Риски:

- ✓ Отсутствие доступа
- ✓ Угроза аварии
- ✓ Возмещение ущерба

Порядок действий

- ✓ Запросить у собственника, документы, подтверждающие право собственности (выписка из ЕГРН, договор купли-продажи, договор инвестирования, решение суда)
- ✓ Составить акт
- ✓ Вынести предписание освободить помещение от личных вещей, вернуть его в первоначальное состояние
- ✓ Подать иск в суд

Имущественный ущерб и вред, причиненный жизни и здоровью в связи с некачественным предоставлением услуг

На что обращать внимание, чтобы не заплатить лишнее?

1. Чей земельный участок (поставлен на кадастровый учет или не сформирован)

Указанный земельный участок относится к землям общего пользования, так как предназначен для беспрепятственного пользования неопределенного круга лиц, а также не содержит объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, находится за дорогой, являющейся границей между придомовой территорией дома. Доказательств, свидетельствующих о нахождении данного земельного участка на праве общей долевой собственности собственников многоквартирного дома, материалы дела не содержат.

Каких-либо запрещающих знаков, ограждений, предупреждающих о невозможности парковки в месте парковки автомобиля не имелось, в связи с чем истец не мог предвидеть тех последствий, которые наступили в результате падения дерева. Ущерб был взыскан с Администрации района, а не УК.

Апелляционное определение СК по гражданским Ростовского областного суда от 26 апреля 2018 г. по делу N 33-7647/2018

Имущественный ущерб и вред, причиненный жизни и здоровью в связи с некачественным предоставлением услуг

2. Погодные условия (обстоятельства непреодолимой силы)

Автомобиль был поврежден глыбой льда, упавшей с крыши и фасада МКД, однако владелец не смог взыскать стоимость ремонта с управлявшего домом, потому что у УО был договор на уборку фасада, а наледь упала в тот период, когда в крае был введен режим ЧС.

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 28 февраля 2023 г. N 56-КГ22-35-К9

3. Официальное трудоустройство

Истец указывает на то, что утратил заработок за период с 09.01.2023 по 09.05.2023, прикладывая в обоснование среднемесячного дохода, справку от 05.06.2023, подписанную главным бухгалтером в ООО, согласно которой, ежемесячный доход Истца (за вычетом удержаний) составляет 250 000 рублей.
При этом, Истец является директором ООО , бухгалтер является лицом, находящимся в подчинении у Истца, в связи с чем считаем, что указанный документ, составленный внутри конкретной организации не может являться доказательством по делу.
В связи с тем, что Истец указывает на получение заработной платы от ООО , просим в порядке ст.65-66 ГПК РФ сделать запрос в Межрайонную инспекцию Федеральной налоговой службы

Имущественный ущерб и вред, причиненный жизни и здоровью в связи с некачественным предоставлением услуг

4. На какой вид бесплатной помощи имел пострадавший, данные амбулаторной карты

Согласно разъяснениям, изложенным в подпункте "б" пункта 27 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 января 2010 года N 1 "О применении судами гражданского законодательства, регулирующего отношения по обязательствам вследствие причинения вреда жизни или здоровью гражданина", судам следует иметь в виду, что расходы на лечение и иные дополнительные расходы подлежат возмещению причинителем вреда, если будет установлено, что потерпевший нуждается в этих видах помощи и ухода и не имеет права на их бесплатное получение.

В то же время суд не находит оснований для взыскания с ответчика стоимости эндопротеза в размере 67000 рублей, белья для эндопротезирования в размере 1500 рублей, перевязочного материала (повязка [...]) в размере 260 рублей, поскольку необходимости в несении данных расходов не имелось, эндопротезирование могло быть проведено истцу бесплатно с установкой импланта отечественного производства в рамках Программы государственных гарантий бесплатного оказания населению [Адрес] медицинской помощи (Решение Автозаводского районного суда г. Н. Новгорода по делу №2-338/2019)

5. Истец способствовал причинению ущерба

Решение Московского районного суда г. Нижнего Новгорода Дело № 2-169/2024 от 19.03.2024г.

Перепланировка и переустройство

- Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

- Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений, в том числе в случаях, предусмотренных ст. 40 ЖК РФ, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения).

В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений.

Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

Перепланировка и переустройство

Федеральный закон от 19.12.2023 № 608-ФЗ

✓ скорректировал нормы ЖК РФ и № 218-ФЗ

✓перепланировка - не только создание новых комнат, изменение общей площади и границ, но и перенос дверного проёма, демонтаж встроенных шкафов

✓эти работы нужно согласовать, как и изменение площади или границ помещения, например, при разделении комнаты на две или создании кладовой

✓перепланировка не будет считаться оконченной, пока не будут внесены сведения о ней в ЕГРН

✓Действует с 1 сентября 2024г.

Перепланировка и переустройство

С 1 апреля 2024г. процедура перепланировки упрощена.

Порядок перепланировки новым законом не меняется и состоит из нескольких этапов:

1. Подготовка пакета необходимых документов и заявления. В п. 2 ст. 26 Жилищного кодекса установлен перечень документов, которые должен подать заявитель. Он может также содержаться в локальных нормативных актах. Например, в п. 2.5.1. Приложения № 2 к постановлению Правительства Москвы от 25 октября 2011 г. № 508-ПП "Об организации переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах" указаны документы, необходимые для осуществления перепланировки в г. Москве;
2. Обращение с этим пакетом в местную администрацию или МФЦ для согласования перепланировки. Она должна быть одобрена/отклонена (отказ можно обжаловать в суде). Решение должно быть принято органом, в который обратился заявитель, не позднее чем через 45 дней со дня представления документов. В случае представления документов в МФЦ срок исчисляется со дня передачи МФЦ этих документов в местную администрацию.
3. Не позднее чем через 3 рабочих дня после принятия решения местная администрация выдает (направляет по адресу, передает через МФЦ) заявителю документ, подтверждающий принятие решения. В случае одобрения можно начинать перепланировку;
4. Проверка выполненных строительных работ приемочной комиссией, сформированной местной администрацией.

Перепланировка и переустройство

5. Направить уведомление о завершении указанных работ в орган, одобривший перепланировку (непосредственно или через МФЦ).

6. Подготовить технический план, и в течение 30 дней администрация проверит объект и выдаст акт приемочной комиссии.

7. Орган местного самоуправления после утверждения акта приемочной комиссии сможет самостоятельно (без участия собственника) направить в Росреестр заявление о государственном кадастровом учете или регистрации права заявителя на перепланированное помещение.

Перепланировка и переустройство

Важно! Отсутствие согласования с ОМС работ по переустройству и (или) перепланировке помещения не является безусловным основанием для приведения помещения в прежнее состояние, если таким сохранением не нарушаются права и законные интересы граждан, не создается угроза их жизни или здоровью.

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12 марта 2024 г. N Ф05-1362/24 по делу N А40-248282/2020

ГЖИ обратилось с иском об обязании привести нежилое помещение в соответствие с тех. документацией ГБУ МосгорБТИ, а именно: демонтировать отдельный вход/выход с лестницей; демонтировать новые уборные.

Выявленные в ходе проведения экспертного исследования несоответствия требованиям нормативных документов применительно к объекту экспертизы являются несущественными и устранимыми. Устранение не требует прекращения эксплуатации, работы возможно произвести локально; проведенные работы по переустройству и перепланировке объекта капитального строительства затрагивают конструкции исключительно в объеме исследуемого встроенно-пристроенного нежилого помещения I в уровне 1-го этажа многоквартирного жилого дома; ослабление строительных конструкций, снижение несущих способностей в результате выполненных на объекте ремонтно-строительных работ не зафиксировано; работы по переустройству и перепланировке, произведенные объекте капитального строительства не создают угрозы жизни и здоровью граждан

Перепланировка и переустройство

Определение СК по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 14 июля 2022 г. по делу N 8Г-11652/2022

В результате работ уменьшилось общее имущество собственников многоквартирного дома, при этом согласие всех собственников помещений на эти работы получено не было. Кроме того, суд счел что ответчиком допущены отступления от утвержденного проекта. Судом указано, что в результате нарушения проектного утепления - разобрано заполнение наружных стен (кладка из блоков), демонтированы оконные и дверные блоки, произведена замена остекления балконов, утепления стен балконов, произведено доутепление полов и потолков в помещениях лоджий, переустройство системы отопления (перенос радиаторов, установка электрического теплого пола) - увеличилась отапливаемая площадь жилого помещения.

В силу положений пунктов 1.7.2, 1.7.3 Правил Госстроя №170 переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Перепланировка квартир, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Суды удовлетворили иск о признании перепланировки квартиры самовольной, приведении помещения в первоначальное состояние в соответствии с проектной документацией,

Перепланировка и переустройство

Определение СК по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 04 апреля 2024 г. по делу N 8Г-5824/2024[88-8568/2024]

МКУ обратилось в суд с иском к ФИО о признании перепланировки/переустройства жилого помещения

С учетом изложенных норм права, юридически значимые обстоятельства по делу судами не установлены, суду надлежало предложить собственнику жилого помещения представить доказательства соответствия спорного объекта градостроительным и строительным нормам и правилам, действующим нормативным документам в области пожарной и электротехнической безопасности, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, а также доказательства отсутствия нарушений прав и законных интересов иных лиц, а также отсутствия угрозы жизни или здоровью граждан при сохранении перепланировки.

При указанных обстоятельствах выводы судов о необходимости приведения жилого помещения в первоначальное состояние являются преждевременными.

Перепланировка и переустройство

Нормы ст. 29 ЖК РФ о сохранении помещения в переустроенном (перепланированном) состоянии неприменимы к случаям самовольной реконструкции помещения

Определение СК по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 18 мая 2023 г. по делу N 8Г-7064/2023

Собственники разделили 1 квартиру на 6 самостоятельных квартир, фактически произвели реконструкцию. Принимая во внимание, что перепланировка и переустройство жилого помещения (квартиры) выполняются с целью повышения комфортности проживания в нем, что не предполагает его деления на несколько самостоятельных объектов (квартир), не предусмотренных проектом многоквартирного жилого дома, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения встречного иска (о сохранении в перепланированном состоянии) и обоснованно удовлетворил иск органа местного самоуправления о приведении спорного объекта недвижимости в первоначальное состояние.

Собственники спорного жилого помещения произвели его реконструкцию в отсутствие проектной и разрешительной документации, и не представили никаких доказательств принятия надлежащих мер, направленных на получение необходимых для реконструкции документов,

Перепланировка и переустройство

Обязанность привести самовольно переустроенное прежним собственником жилое помещение в первоначальное состояние возлагается на нового собственника данного помещения

Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13 декабря 2023 г.) (п. 23)

Требование о приведении помещения в многоквартирном доме в первоначальное состояние предъявляется к титульному собственнику помещения. При приобретении права собственности на помещение в многоквартирном доме лицо не лишено возможности установить, подвергалось ли помещение переустройству, перепланировке или реконструкции и, если да, то соблюдена ли установленная законом процедура.

В противном случае титульный собственник должен нести бремя своей неосмотрительности, а обязанность по приведению помещения в прежнее состояние, не осуществленная прежним собственником, переходит к новому собственнику данного помещения, если до перехода права собственности оно не было приведено в прежнее состояние.

Определение СК по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 03 июля 2024 г. по делу N 8Г-13259/2024

Определение СК по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 июля 2023 г. по делу N 8Г-5924/2023

Перепланировка и переустройство

Ст. 29 ЖК РФ не предусматривает досудебного порядка разрешения спора о самовольном переустройстве и (или) самовольной перепланировке помещения

Определение СК по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 04 октября 2022 г. по делу N 8Г-18112/2022

Ответчиком произведено несанкционированное без согласования в установленном порядке переоборудование квартиры в виде монтажа системы "теплые полы", что приводит к нарушениям в работе инженерных систем дома.

Доводы кассационной жалобы о несоблюдении досудебного порядка урегулирования спора основаны на неверном толковании норм процессуального права.

Для данной категории спора федеральный законодатель не установил обязательность досудебного порядка урегулирования спора.

Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 22 января 2024 г. по делу N 33-1077/2024

Судебная коллеги приходит к выводу о том, что заявленные истцом в порядке ст. 29 ЖК РФ требования подлежали удовлетворению в части возложения на ответчика обязанности демонтировать возведенную в ванной комнате квартиры кирпичную перегородку шириной 55 см.

Доводы жалобы о несоблюдении истцом досудебного порядка урегулирования спора отклоняются, поскольку досудебный порядок по настоящему спору законом не предусмотрен.

Перерасчет платы в связи с некачественным предоставлением услуг

Согласно пп. 7-8, 15 Правил №416

✓Возможен перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества

✓Такой перерасчет может быть произведен только на основании заявления потребителя (собственника или нанимателя жилого помещения) и акта, составленного на основании такого заявления ответственным лицом.

✓Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

Перерасчет платы в связи с некачественным предоставлением услуг

Порядок действий для перерасчета платы:

1. Составляется акт об оказании услуги ненадлежащего качества (акт подписывается не менее чем двумя потребителями и председателем совета многоквартирного дома)
2. Собственник обращается с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.
3. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.
4. Лицо, которому направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.
5. При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

Перерасчет платы в связи с некачественным предоставлением услуг

Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется по формуле:

$$\text{Дельта } P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

Дельта P - размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей);
P (y) - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей);
n (m) - количество календарных дней в месяце;
n (d) - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Перерасчет платы в связи с некачественным предоставлением услуг

Обзор практики Верховного Суда РФ в сфере ЖКХ за декабрь 2019 года

Оформление актов приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту ОИ в МКД не по форме, установленной приказом Минстроя РФ от 26 октября 2015 г. N 761/пр, может повлечь перерасчет платы, начисляемой собственникам помещений в МКД за содержание жилья, поскольку орган ГЖН сочтет такие работы и услуги фактически неоказанными.

Орган ГЖН провел документарную проверку УК и обнаружил, что некоторые якобы выполненные УК услуги и работы по содержанию общего имущества МКД фактически не были оказаны: во всяком случае, УК фактически не представила к проверке акты выполненных работ, утвержденных приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 N 761/пр, в связи с чем установить действительную стоимость выполненных работ и оказанных услуг, выполненных УК, оказалось невозможно.

По итогам проверки орган ГЖН вынес предписание о перерасчете размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, уменьшив таковую на размер фактически не оказанных работ и услуг".

Таким образом, перерасчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД возможен путем уменьшения на размер фактически не оказанных работ и услуг.

Перерасчет платы в связи с некачественным предоставлением услуг

Когда УК может оставлять экономию «у себя»?

В случае если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом УК получена экономия в соответствии с частью 12 статьи 162 ЖК РФ, при определении качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, качество таких услуг и (или) работ считается ненадлежащим, если о ненадлежащем качестве таких услуг и (или) работ в период, за который управляющей организацией представлен отчет о выполнении указанного договора, составлялся акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

Перерасчет платы в связи с некачественным предоставлением услуг

Апелляционное определение СК по гражданским делам Оренбургского областного суда от 26 января 2023 г. по делу N 33-562/2023

Потребитель не обязан доказывать факт ненадлежащего оказания услуг, однако он должен доказать факт обращения по вопросу некачественного оказания непосредственно ему услуг.

Вместе с тем, в материалах гражданского отсутствуют доказательства обращения Митрофановой Т.П. в течение 6 месяцев после выявлению ею соответствующего нарушения в адрес управляющей организации с заявлением об изменении размера платы за услугу "содержание жилого помещения". Данный срок, исходя из п. 8 Правил N 491, является пресекательным.

В удовлетворении встречных исковых требований Митрофановой ФИО14 к обществу с ограниченной ответственностью "Реформа ЖКХ" об обязании произвести перерасчет платы за услугу "содержание жилого помещения" отказать.

Перерасчет платы в связи с некачественным предоставлением услуг

Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 21 ноября 2023 г. N 02АП-6681/23 по делу N А17-2047/2022

Собственник нежилого помещения неоднократно направлял в адрес Управляющей компании заявки с просьбой произвести очистку кровли над нежилым помещением. При этом Управляющая компания уклонялась от принятых на себя обязательств по договору управления многоквартирным домов, в результате чего в нежилом помещении произошла промочка.

Поскольку материалами дела подтверждено наличие протечки, следовательно, истцом ненадлежащим образом оказаны услуги по управлению и текущему ремонту, что следует учитывать при перерасчете платы.
Таким образом, расчет снижения платы, произведенный судом верный, основан на имеющихся в деле доказательствах. То обстоятельство, что истец не может проверить арифметическую часть расчета, не свидетельствует о незаконности судебного акта. В случае неясности судебного акта для истца, он вправе обратиться в суд с заявлением о разъяснении решения.

Целью предоставления перерасчета платы по Правилам N 491 является исключение из стоимости услуги затрат, которые в силу установленных законом оснований не могут быть отнесены на конкретного потребителя услуг (работ).

Перерасчет платы в связи с некачественным предоставлением услуг

Определение СК по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 19 октября 2023 г. по делу N 8Г-22265/2023[88-23120/2023]

С учетом вышеуказанных норм и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации юридически значимыми обстоятельствами при рассмотрении спора о перерасчете начисленных платежей за предоставление коммунальных услуг являются, в том числе,

1) установление факта предоставления конкретной коммунальной услуги ненадлежащего качества,

2) при его доказанности - периода предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества,

3) размера платы за ненадлежаще оказанную услугу в данный период, а также

4)обращение истца с заявлением об изменении размера платы за коммунальные услуги к уполномоченному лицу, в случае установления оказания услуги ненадлежащего качества - имеются ли основания для взыскания компенсации морального вреда и штрафа в соответствии с Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 г.N 2300-1 "О защите прав потребителей".

От выяснения данных обстоятельств зависело правильное разрешение судом спора.

Перерасчет платы в связи с некачественным предоставлением услуг

Определение СК по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 19 октября 2023 г. по делу N 8Г-22265/2023[88-23120/2023]

ФИО1 обратился с иском к ООО УК "ЖКС" о понуждении произвести перерасчет (по 10 услугам).

Допрошенные в судебном заседании свидетели ФИО13 и ФИО14 показали, что влажная уборка в подъездах названного жилого дома не осуществляется. Свидетели ни разу не видели уборщиц. Лестничную клетку жители убирают и моют самостоятельно. Суд удовлетворил требования только в части уборки.

Кроме того, суд апелляционной инстанции учел, что действующим законодательством предусмотрен специальный порядок фиксации фактов ненадлежащего качества оказания жилищно-коммунальных услуг или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ. В ходе судебного разбирательства истцом соответствующие акты о ненадлежащем оказании услуг управляющей организацией в спорный период представлены не были, как и иные достаточные доказательства ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязанностей по содержанию общего имущества.

Урок 9 Взаимодействие с проверяющими и контролирующими органами

1. Определение понятий государственного и муниципального контроля
2. Лицензионный контроль
3. Закон №284 и порядок проверок
4. Процедура обжалования актов ГЖИ
5. Роль Роскомнадзора и его функции
6. Акты прокурорского реагирования
7. Идентификаторы риска и их связь с УК
8. Пожарная инспекция и санэпидемстанция
9. Возможности уменьшения штрафов

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Контактные данные:

Иванова Кристина Николаевна
***Тел.:** +7(906)360-51-12*
***Email**: kn.ivanova@4tsg.ru*