19921

АДМИНИСТРАЦИЯ ВОЛГОГРАДА
Департамент жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса управление «Жилищная инспекция Волгограда»
ул.Козловская, д.39А, Волгоград, 400074
тел. (8442) 39-70-21, факс (8442) 39-30-13
E-mail: uzhiv@volgadmin.ru,
ОКПО 48065799, ОГРН 1023403430082,
ИНН/КПП 3444069673/344401001

от 05.11.2024 №ДЖКХ/08/3-44824
на №_____ от_____

РОО «ОИ-НК ВО»
roi-34@yandex.ru

Яковчик Г.
Авиаторов ш., д. 83, кв. 1
Волгоград г., 400122

На Ваше обращение, поступившее в управление «Жилищная инспекция Волгограда» департамента ЖКХ и ТЭК администрации Волгограда (далее – Управление) (вх. № 19921 от 09.10.2024) из инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области (исх. № ж-1043-025 от 07.10.2024), по поставленным вопросам, в рамках переданных полномочий, сообщаем следующее.

По вопросу перерасчета платы за некачественно предоставленные услуги по содержанию жилого помещения.

В случае невыполнения работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома собственники могут предпринять меры для проведения перерасчета платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с неоказанием услуг.

Изменение размера платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется только в случаях, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте, который является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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. Управляющая организация обязана в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления направить собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

В соответствии с пунктом 16 Правил № 491 акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила № 354).

Согласно п. 10 Правил № 491 размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается на основании стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом количества полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или

работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по отношению к количеству календарных дней в месяце.

Пункт 35 Правил № 491 устанавливает, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ. Таким образом, при решении вопроса об уменьшении платы и взыскании излишне уплаченных денежных средств в связи с ненадлежащим качеством оказанных услуг, значимым обстоятельством является выяснение состава предоставляемых потребителю услуг и стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В рамках осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления возможны следующие меры контроля: согласно статье 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств (в условиях договора управления могут быть предусмотрены виды контрольных мероприятий, периодичность и порядок их осуществления, форма ежегодного отчета о выполнении договора управления за предыдущий год, порядок его доведения до собственников и др.); также контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг в данном доме в соответствии с полномочиями, предусмотренными жилищным законодательством, осуществляет совет многоквартирного дома (часть 5 статья 161.1 ЖК РФ).

Кроме того, сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Управлением в рамках ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» в адрес ООО «УК «Агат» будет объявлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований по вопросу произведения, при наличии правовых оснований, перерасчета размера платы за некачественно предоставленные услуги по содержанию жилого помещения (в части сухой и влажной уборки тамбуров, коридоров, лестничных клеток; очистки придомовой территории; уборки контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории многоквартирного дома) за период с 27.07.2023 по 20.06.2024 на основании акта от 20.06.2024.

Вместе с тем, согласно акту от 20.06.2024 приложенного к обращению следует, что «работы по содержанию несущих конструкций (фундамент, стены, крыша)», «работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома» относятся к работам технического состояния общего имущества многоквартирного дома и являются обязательными.

Плата за работы по устранению нарушений технического состояния общего имущества многоквартирного дома, которые должны быть выполнены в рамках исполнения договора между собственниками помещений дома и управляющей организацией, а также за обязательные работы (услуги), не выполнение которых может повлечь угрозу жизни или здоровья граждан, должны быть выполнены и перерасчету не подлежат.

Согласно п. 14 Правил № 491 не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

На основании вышеизложенного следует, что работы, предусмотренные п. 14 Правил № 491 являются обязательными и не подлежат перерасчету платы за некачественно предоставленные (непредоставленные) жилищные услуги в части работ по содержанию несущих конструкций (фундамент, стены, крыша), работ по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома.

Согласно ч. 6 ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, п. 155(1), 155(2) постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", лицо, предоставляющее коммунальные услуги (КУ), при нарушении порядка расчета платы за КУ, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязано уплатить потребителю штраф в размере 50% величины превышения начисленной платы за КУ над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине потребителя или было устранено до обращения и (или) до оплаты.

При поступлении обращения потребителя с заявлением в письменной форме о выплате штрафа лицо, предоставляющее КУ, не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязано провести проверку правильности начисления и принять решение об отказе в его выплате или о выплате штрафа не позднее 2 месяцев со дня получения обращения, путем снижения размера платы за КУ или путем снижения подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом размера задолженности, до уплаты штрафа в полном объеме.

Следовательно, обязанность по уплате штрафа возникает, если потребитель обратился к исполнителю с соответствующим требованием об уплате штрафа уже после оплаты квитанции, а исполнитель на момент его обращения не осуществил перерасчет самостоятельно.

Штраф не относится к категории «плата за жилищные или коммунальные услуги», а является одним из видов гражданско-правовой ответственности исполнителя перед потребителем. За отказ исполнителя в выплате штрафа ответственность законодательством не предусмотрена. В связи с чем эта сфера взаимоотношений потребителя и исполнителя (заявление потребителя о выплате штрафа-инициирование исполнителем проверки правильности начисления-принятие решения о выплате штрафа, либо об отказе) не относится к сфере государственного надзора.

Управление не обладает полномочиями по понуждению хозяйствующего субъекта к внесудебному решению вопроса о выплате штрафа. При неуплате исполнителем штрафа потребителю в добровольном порядке (при наличии обязанности по его уплате) штраф может быть взыскан потребителем в судебном порядке согласно ст. 13 Закона о защите прав потребителей.

Гражданским кодексом РФ (ст. ст. 9, 11) установлено, что граждане по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права. Отказ граждан от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав. Защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется в судебном порядке. При этом, согласно ч. 3 ст. 17 Закона РФ «О защите прав потребителей», потребители, иные истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей, освобождаются от уплаты государственной пошлины в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.

С уважением,
начальник управления Д.А.Смирнов

Елизавета Павловна Епихина, 39 69 76
Кащеев Александр Михайлович, 39-70-13