**Руководителю**

**Управляющей компании ООО «Комфорт Эстейт»**

(ОГРН: 1117746958339,ИНН: 7704796286)

Нагорняку В.С.

143402, МО, г. Красногорск , ул. Школьная, д. 9

**От собственника помещений**

в многоквартирном доме №17

ХХХХХХ

МО, Красногорский р-н, с/п Отрадненское, пос. Отрадное,
ул. Лесная, д. 17, кв. ХХХ

**Копия:**

В Главное управление Московской области

«Государственная жилищная инспекция Московской области»

123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20, корп. 1

В Администрацию Красногорского муниципального района Московской области

143404, МО, г. Красногорск, ул. Ленина, д. 4

В прокуратуру Московской области

107996, г. Москва, Малый Кисельный переулок, д. 5

В Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека
(Роспотребнадзор) по Московской области

141014, МО, г. Мытищи, ул. Семашко, д. 2

**Д О С У Д Е Б Н А Я П Р Е Т Е Н З И Я**

по возврату излишне уплаченных денежных средств, незаконному пересчету платежей

Я, ФИО , являюсь собственником жилого помещения, расположенного по адресу: МО, Красногорский р-н, с/п Отрадненское, пос. Отрадное, ул. Лесная, д. 17, кв. ХХХ, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от хх.хх.хххх г., а также нежилого помещения по вышеуказанному адресу – машиноместа № ХХХ в подземной автостоянке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от хх.хх.ххх г.

В период до октября 2016 года Управляющая компания ООО «Комфорт Эстейт» оказывала услуги управления многоквартирным домом (далее – МКД) №17 на основании протокола общего собрания собственников от 03 июня 2015 года.

Как собственник помещений, я в установленные сроки и в полном объеме вношу плату за коммунальные услуги, в том числе за надлежащее содержание и ремонт общего имущества в нашем доме. Все платежи могут быть подтверждены документально квитанциями (платежными поручениями) об оплате.

В свою очередь, управляющая компания в соответствии со ст. 161 ЖК РФ несет обязанности по оказанию услуг по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества (далее – ОДИ) в таком доме.

Считаю, что Управляющая компания ООО «Комфорт Эстейт» в период оказания услуг по управлению многоквартирным домом нарушила мои права как собственника помещений и потребителя услуг путем начисления платежей с нарушением действующего законодательства РФ; взимания платы за услуги без учета площади помещений, находящихся в моей собственности; незаконного удержания излишне уплаченных мной денежных средств и незаконного понуждения к внесению дополнительных платежей и к заключению договора, не предусмотренного жилищным законодательством.

1. **Управляющая компания ООО «Комфорт Эстейт» не учла требований законодательства в отношении правового режима нежилых объектов в многоквартирном жилом доме (машиноместо), в связи с чем неверно производила начисления платы за содержание данного объекта.**

Жилищный кодекс Российской Федерации разграничивает плату за содержание жилого помещения, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (пункт 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)).

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы, относится к полномочиям органов государственной власти РФ в области жилищных отношений, а не к полномочиям управляющей организации (п. 16 ст. 12 ЖК РФ).

Согласно п. [38](http://internet.garant.ru/#/document/71252046/entry/0) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных 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), размер платы за [коммунальные услуги](http://internet.garant.ru/#/document/12186043/entry/270) рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном [законодательством](http://internet.garant.ru/#/document/12138284/entry/0) Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).При наличии в помещениях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Это в свою очередь означает, что собственники помещений при установлении размера этой платы должны согласовать между собой объем всех необходимых расходов на содержание многоквартирного дома, а также его текущий и капитальный ремонт.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, определяется решением общего собрания собственников помещений в таком доме.

При этом управляющий не вправе навязывать какие-либо работы и услуги, самостоятельно изменять размер тарифов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемых для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

В силу статьи 40 Правил, закон не различает в правовом плане нежилые и жилые помещения собственника, тем самым наделяя их владельцев одинаковыми обязанностями и правами.

В соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50505000-108 машиноместа подземной автостоянки значатся как нежилые объекты, кроме того, в качестве нежилого помещения машиноместо зарегистрировано федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии.

Таким образом, начисление платы за содержание машиноместа должно рассчитываться аналогично начислению платы за содержание жилого помещения.

В квитанциях, выставляемых мне ООО «Комфорт Эстейт», до сентября 2015 года размер платы за машиноместо был определен в сумме 1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей. С сентября 2015 года по июль 2016 года объем платы за общедомовое имущество, размещенное на территории паркинга, возложено на меня как на собственника машиноместа исходя НЕ из площади моего имущества, а из факта наличия машиноместа. Собственникам жилых помещений, не владеющим машиноместами, плата за общедомовое имущество, расположенное на территории паркинга, не начислялась. С июля 2016 года мне выставлен перерасчет.

Поскольку Протоколом ООС от 03 июня 2015 года не утвержден размер платы для собственников помещений, то в соответствии с п. 4 ст. 158 ЖК РФ такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

В 2014/2015/2016 годах согласно постановлений Администрации Красногорского муниципального района Московской области № 1003/5 от 28.05.2014, № 1039/6 от 25.06.2015г. и № 1122/6 от 06.06.2016 г. стоимость содержания машиноместа за 1 кв.м. должна была составить 35,35 руб. / 36,20 руб. / 34, 18 руб. с учетом НДС соответственно.

С августа 2014 года по июнь 2016 года на содержание машиноместа мной уплачена сумма в размере 33 000 (Тридцать три тысячи) рублей 00 коп., в то время как с учетом тарификации я должен был уплатить в указанный период сумму в размере 8 981 (Восемь тысяч девятьсот восемьдесят один) рубль 83 коп. Исходя из сказанного, переплата составила 24 018 (Двадцать четыре тысячи восемнадцать) рублей 17 коп.

В силу ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение) независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

То же обязательство вытекает из ст. 307 ГК РФ.

Указание УК ООО «Комфорт Эстейт» в письме жителям МКД на тот факт, что в сумму 1 500 рублей, взимаемых на содержание машиноместа, входили платежи на содержание общедомового имущества (далее – ОДИ), являются нарушением действующего законодательства, поскольку прерогатива определения стоимости услуг, порядка их начисления и структуры принадлежит собственникам помещений в МКД и органам госвласти, а не управляющей компании, на что было указано выше.

В соответствии с положениями ст. 154 ЖК РФ, а также с учетом Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением](http://internet.garant.ru/#/document/12148944/entry/0) Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 (далее – Правила № 491), расходы на содержание общего имущества осуществляются путем внесения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме. Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

По смыслу пункта 40 Правил потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

Если подземная автостоянка (машиноместо на такой автостоянке) является помещением МКД, его собственник (в том числе не имеющий в собственности жилого помещения) должен заключить договор, отвечающий требованиям [п. 3 ст. 162](http://gorodvlesu.ru/consultantplus%3A/offline/ref%3D5D3D52E14D3691964010FD2E247849F917E2B11085038366E55D43DFF2E7250B3930E323C69E7A2415PCI%22%20%5Ct%20%22_blank) ЖК РФ, а не договор управления машиноместом и содержания общего имущества в паркинге (договор управления паркингом). Как указано в [Определении](http://gorodvlesu.ru/consultantplus%3A/offline/ref%3D5D3D52E14D3691964010F03D317849F915E2B1108E068366E55D43DFF21EP7I%22%20%5Ct%20%22_blank) ВС РФ от 03.09.2013 N 5-КГ13-86, при этом целевое назначение нежилого помещения (машиноместа или иного помещения) не имеет правового значения для решения вопроса о заключении договора управления.

1. **УК ООО «Комфорт Эстейт» нарушила мои права как потребителя и более слабой стороны договора путем навязывания к заключению договора управления подземным паркингом.**

При выдаче документов, подтверждающих права на помещение, УК ООО «Комфорт Эстейт» путем применения психологического давления и угроз в отношении невозможности дальнейшего распоряжения имуществом совершило понуждение к заключению договора управления подземным паркингом в отношении ряда собственников машиномест на условиях, которые не просто невыгодны для собственников, а напрямую нарушают условия законодательства в отношении платы за помещения в МКД. Указанные действия УК ООО «Комфорт Эстейт» могут быть подтверждены письменными показаниями большинства собственников машиномест в нашем доме.

Антимонопольное законодательство содержит запрет на навязывание условий договора, который реализуется при определенных обстоятельствах.

Под навязыванием контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора (п. 3 ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — ЗоЗК)), понимаются требования о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товара (услуг), в котором контрагент не заинтересован, и другие требования, которые являются экономически или технологически не обоснованными и (или) прямо не предусмотренными федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, нормативными правовыми актами Правительства РФ, нормативными правовыми актами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти или судебными актами[[1]](#footnote-1).

С рассматриваемой разновидностью негативного поведения Вашей компании коррелирует такое предусматриваемое п. 5 ч. 1 ст. 11 ЗоЗК последствие нарушения запрета на соглашения или согласованные действия, как навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора (необоснованные требования о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товаров (услуг), в которых контрагент не заинтересован, и другие требования).

Навязывание как вид неправомерного поведения может быть осуществлено субъектом, обладающим необходимой для этого степенью хозяйственной власти.

Навязывание контрагенту условий договора является серьезным нарушением, в отношении которого предусматриваемые ст. 13 ЗоЗК общие правила о допустимости действий (бездействия) не применяются.

Устранение неблагоприятных последствий, которые повлекло для меня такое поведение УК ООО «Комфорт Эстейт», должно быть произведено путем подписания соглашения о расторжении нелегитимного договора.

Согласно т. 156 Правил №354 Исполнитель не вправе без согласия потребителя выполнять дополнительные работы, оказывать услуги за плату. Потребитель вправе отказаться от оплаты таких работ (услуг), а если они оплачены, потребитель вправе потребовать от исполнителя возврата уплаченной суммы.

Дополнительно обращаю внимание на положения ст. 16 Закона «О защите прав потребителей», в соответствии с которой условия договора, [ущемляющие права](http://internet.garant.ru/#/multilink/10106035/paragraph/454/number/1) потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются [недействительными](http://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/167). Если в результате исполнения договора, ущемляющего права потребителя, у него возникли убытки, они подлежат возмещению изготовителем (исполнителем, продавцом) в полном объеме.

Навязывание жильцам условий договора управления подземным паркингом (включая места общего пользования) является ущемлением прав потребителя по сравнению с установленными законом, а также нарушением прав собственников иных помещений[[2]](#footnote-2).

1. **УК ООО»Комфорт Эстейт» допустила незаконное возложение на меня бремени оплаты содержания ОДИ, расположенного на территории подземной автостоянки, как на собственника машиноместа, в то время как в соответствии с законодательством данные обязательства распределяются между собственниками всех помещений в МКД.**

Исходя из п. 1 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. Правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливаются Правительством РФ (ст. 39 ЖК РФ).

Пунктом 10 Правил № 491 предусмотрено, что общее имущество дома в соответствии с требованиями законодательства РФ должно содержаться в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Как следует из ст. 158 ЖК РФ, п. п. 28 и 31 Правил № 491, в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации. В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены ПиН ТЭЖФ (утверждены Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170), которые являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями. В ПиН ТЭЖФ перечислено, что именно входит в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности жителей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.[[3]](#footnote-3)

Законодательство РФ не предусматривает возможности одностороннего установления управляющей организацией перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условий их оказания и выполнения, а также размера их финансирования. Эти положения должны быть согласно ч.3 ст.162 и ст.164 ЖК РФ указаны в заключённых договорах. В соответствии с п.17 Правил собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Также управляющая организация не может решать самостоятельно, что входит в перечень ОДИ и какой объем оплаты за ОДИ возложить на каждого собственника.

На основании [ст. 36](http://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/36) ЖК РФ подземный паркинг, за исключением машиномест, находящихся в личной собственности, входит в состав общего имущества жилого дома, и принадлежит собственникам по праву долевой собственности[[4]](#footnote-4). Вопросы управления общим имуществом многоквартирного дома, находящегося в общей долевой собственности собственников квартир, могут решаться только по воле всех собственников жилых помещений в этом доме.

В силу [ст. 244](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=182710;div=LAW;dst=101289,0;rnd=0.055573330726474524) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания. На основании [ст. 249](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=182710;div=LAW;dst=101309,0;rnd=0.7191802503075451) ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Правом на распоряжение общим имуществом многоквартирного дома обладают только собственники помещений в этом доме. Управляющая организация, как юридическое лицо, не вправе разрешать вопросы владения и пользования общей долевой собственностью без наличия согласия всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома[[5]](#footnote-5).

В соответствии со ст.ст. 210, 249 ГК РФ, п. 1 ст. 158 ЖК РФ на собственника помещения в МКД, наряду с положением пункта 1 статьи 39 ЖК РФ, возложена обязанность по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения[[6]](#footnote-6).

В связи со сказанным, считаю необходимым заявить, что создание условий при управлении МКД, при которых одни собственники платят меньше других за содержание ОДИ, является грубейшим нарушением моих прав как потребителя и гражданина и требует возможного разбирательства в уполномоченных органах на предмет квалификации сотрудников управляющей компании, которые, при наличии лицензии, не могут определить состав ОДИ и порядок и объем внесения платы за его содержание.

1. **УК ООО «Комфорт Эстейт» допустила нарушение законодательства, изменив стоимость ранее оказанных услуг в одностороннем порядке путем выставления перерасчета.**

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения, структура и размер платы за них регламентированы ЖК РФ и Правилами № 491.

Пункт 29 Правил № 491 гласит, что: «плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг. Также Правилами № 491 определено …«надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается… собственниками помещений… путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 ЖК РФ». При этом перечень услуг и работ, цены и тарифы по статье «Содержание и ремонт жилья» утверждаются решением общего собрания в порядке, согласно ст.45-48 ЖК РФ, т.е. в форме очного или заочного голосования.

Согласно п.3 ч.3 ст. [162 ЖК РФ](http://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-viii/statia-162/?marker=fdoctlaw" \t "_blank" \o "ЖК РФ >  Раздел VIII. Управление многоквартирными домами > Статья 162. Договор управления многоквартирным домом) в договоре управления МКД должен быть указан порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги.

Таким образом, договор управления многоквартирным домом является основным правоустанавливающим документом, регулирующим отношения между собственниками и управляющей компанией, в том числе ценовые. И регулирование цен и тарифов по статье «содержание и текущий ремонт», происходит на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

Согласно п. 1. ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно п. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) плату за коммунальные услуги.

В июле 2016 года УК ООО»Комфорт Эстейт» выставило мне квитанцию на оплату с перерасчетом стоимости услуг за содержание подземной автостоянки.

В силу п. 1 ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, определенной соглашением сторон. Цена (тариф, ставка и т.д.), устанавливаемая или регулируемая уполномоченными на то органами, применяется в предусмотренных законом случаях.

Относительно возможности изменения цены договора после его заключения сказано, что такое допускается в случаях и на условиях, которые предусмотрены договором, законом, либо в установленном законом порядке (п. 2 ст. 424 ГК РФ).

Закон прямо запрещает управляющей компании менять цену услуг в одностороннем порядке.

Как уже было указано выше, в случае, если на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 4 статьи 158 ЖК РФ), а жители работают через управляющую организацию и все расчеты производятся через нее, тогда расходы на общедомовые нужды не могут превышать установленного в регионе норматива на общедомовые нужды (далее – ОДН). Компенсация такого превышения возлагается на управляющую организацию.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Из буквального содержания данной нормы следует, что одностороннее изменение условий обязательств в общем случае недопустимо. В виде исключения такое возможно, только если это предусмотрено:

— законом;

— договором, из которого вытекает обязательство, связанное с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности[[7]](#footnote-7).

Согласно п.2 ст.[424](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-424/?marker=fdoctlaw" \t "_blank" \o "ГК РФ >  Раздел III. Общая часть обязательственного права > Подраздел 2. Общие положения о договоре > Глава 27. Понятие и условия договора > Статья 424. Цена) ГК РФ изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Как следует из [ч. 1 ст. 157](http://internet.garant.ru/document?id=12038291&sub=15701) ЖК РФ, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. При этом согласно [п. 40](http://internet.garant.ru/document?id=12086043&sub=40) Правил № 354, потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на ОДН).

В соответствии с [п. 44](http://internet.garant.ru/document?id=57318849&sub=4402) Правил № 354 распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на ОДН за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Иными словами, начиная с указанной даты, при исчислении объема коммунального ресурса, потребленного на ОДН, показания общедомового прибора учета электроэнергии должны сравниваться с количеством, рассчитанным по нормативу потребления данного коммунального ресурса за расчетный период.

Таким образом, управляющая организация в одностороннем порядке не вправе начислять собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома доплату за сверхнормативное потребление электроэнергии либо иных ресурсов на общедомовые нужды.

Перерасчет размера платы исполнителем (управляющей организацией) в одностороннем порядке в сторону увеличения возможен только по отношению к плате за коммунальные услуги и только в случаях, предусмотренных Правилами №354, что в рассматриваемом случае неприменимо, соответственно является грубым нарушением законодательства РФ.

Дополнительно считаю необходимым указать на факт отсутствия договора управления МКД в доме №17 в течение всего периода управления, поскольку общим собранием собственников от 03 июня 2015 года такой договор утвержден не был.

Оплата собственниками услуг сторонних ресурсоснабжающих организаций в соответствии с установленными тарифами по выставляемым квитанциям может быть расценена как акцепт оферты в части услуг поставщиков коммунальных ресурсов, поскольку тарифы на теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение и электроэнергию, а также нормативы их потребления устанавливаются уполномоченным органом, чего нельзя сказать о стоимости услуг управляющей организации. Так, часть 1 статьи 157 ЖК РФ гласит: «Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг…, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации…».

В соответствии с жилищным законодательством РФ стоимость услуг управляющей организации в обязательном порядке должна быть согласована собственниками на общем собрании, зафиксирована в протоколе и отражена в договоре управления МКД.

Учитывая, что договор управления МКД в нашем доме утвержден не был, считаю, что может возникнуть необходимость поднять вопрос о возникновении у управляющей компании неосновательного обогащения исходя из смысла положений статей 1102, 1107 ГК РФ.

**С учетом нарушений, описанных выше, требую в порядке, определенным законодательством РФ, произвести перерасчет оплаты услуг с учетом внесенных мной сумм переплаты и вернуть мне сумму сложившейся переплаты в полном объеме; расторгнуть договор управления подземным паркингом с даты его заключения.**

Уведомляю Вас, что в случае отказа в выполнении моих законных требований я буду обращаться в органы прокуратуры, Роспотребнадзор, Жилищную инспекцию; Администрацию Красногорского муниципального района Московской области в целях привлечения Вашей организации к административной ответственности в соответствии со ст. 14.7, 14.8 КоАП РФ, а также по иным основаниям исходя из выявленных нарушений.

В порядке, определенном действующим законодательством РФ, мной будет доведено до сведения собственников помещений во всех МКД, которые выбрали Вашу организацию в качестве управляющей компании, о допущенных в отношении меня нарушениях.

Мной также будут инициированы действия, направленные постановку вопроса уполномоченным органам о проведении проверки полноты и качества соблюдения лицензионных требований, что может быть связано с выводом из реестра МКД Вашей организации от 15% площади МКД.

Кроме того, я буду добиваться принятия решения органом государственного жилищного надзора в порядке [ч. 1 ст. 199 ЖК РФ](http://base.garant.ru/12138291/21/%22%20%5Cl%20%22block_1991%22%20%5Ct%20%22_blank).

Помимо прочего, я буду обращаться в судебные органы за защитой своих прав как потребителя с возложением на ответчика судебных расходов, компенсации убытков, штрафа за неисполнения требований потребителя в добровольном порядке в размере 50% от суммы, присужденной судом.

Согласно п. 18 и п. 21 постановления Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» ответ на мою претензию прошу предоставить в письменном виде по адресу регистрации, а также на электронную почту: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в течение 10 рабочих дней с даты получения настоящей претензии.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Иванов И. И.

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

1. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 августа 2008 г. по делу N А42-3204/2007.

Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16 июля 2008 г. по делу N А82-10613/2007-29.

Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22 января 2008 г. N Ф04-141/2008(540-А67-31).

Постановление Президиума ВАС РФ от 14 апреля 2009 г. N 15747/08 по делу N А25-352/08-5. [↑](#footnote-ref-1)
2. [Определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 25 июля 2012 г. N 5-АПГ12-15](http://internet.garant.ru/#/document/70225460/entry/0), [Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 12 мая 2016 г. по делу N 33-8218/2016](http://internet.garant.ru/#/document/141835053/entry/0); [Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Коми от 11 февраля 2016 г. по делу N 33-916/2016](http://internet.garant.ru/#/document/140661953/entry/0) и др. [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление Президиума ВАС РФ № 6464/10 от 29.09.2010г. [↑](#footnote-ref-3)
4. [Определение Московского городского суда от 21 декабря 2015 г. N 4г-13737/15](http://internet.garant.ru/#/document/139281230/entry/0); [постановление](http://internet.garant.ru/document?id=20815351&sub=0" \t "_blank) Президиума Свердловского областного суда от 18.01.2012 N 44г-1/2012; [апелляционное определение](http://internet.garant.ru/document?id=57713203&sub=0" \t "_blank) СК по гражданским делам Московского городского суда от 06.06.2012 N 11-3740; [постановление](http://internet.garant.ru/document?id=41576899&sub=0" \t "_blank) Федерального арбитражного суда Московского округа от 11.12.2012 N Ф05-13530/12 по делу N А40-78797/2011. [↑](#footnote-ref-4)
5. [Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19 мая 2016 г. N Ф09-3707/16 по делу N А34-1817/2015](http://internet.garant.ru/#/document/38731783/entry/0); [Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21 октября 2015 г. N Ф08-7220/15 по делу N А53-33162/2014](http://internet.garant.ru/#/document/40686271/entry/0); [Постановление Арбитражного суда Московского округа от 5 февраля 2015 г. N Ф05-17145/13 по делу N А40-85402/2012](http://internet.garant.ru/#/document/41750262/entry/0). [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Президиума ВАС РФ от 09.11.2010г. № 4910/10 по делу № А71-9485/2009-ГЗ. [↑](#footnote-ref-6)
7. Пленум ВАС РФ в Постановлении от 14.03.2014 N 16 (см. п. 2) разъяснил, что ст. 310 ГК РФ допускает согласование в договоре права на одностороннее изменение его условий или односторонний отказ от исполнения договора только в случае, когда договор заключается в связи с осуществлением обеими его сторонами предпринимательской деятельности. Цель данной нормы — защита слабой стороны договора. [↑](#footnote-ref-7)