



НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ

control.org.ru

Межрегиональное
общественное движение
ОГРН 1086600002697
e-mail: control66@rambler.ru
а/я 368, г. Екатеринбург, 620063
тел. (+7)922-21-23-861

Исполняющему обязанности
Министра строительства и
жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации

Мень М.А.

127994, Россия, Москва, Садовая-
Самотечная улица, 10/23с1

«12» мая 2018 г. № 513

О правах собственников квартир МКД

Уважаемый Михаил Александрович!

В Межрегиональное Общественное Движение «Народный Контроль» поступила просьба с разъяснением прав собственников многоквартирного дома (далее МКД) от председателя Совета МКД посёлка Первомайский Щёкинского района Тульской области Александра Николаевича Фёдорова.

Решение этих вопросов носит неоднозначный характер.

Учитывая сложность и значимость данной темы МОД «НК» принято решение о направлении обращения для получения официальных разъяснений в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

«Добрый день!

Вопрос 1:

Обязан ли гражданин – собственник квартир в многоквартирном доме (МКД), на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей, то есть, граждане, не использующие свои квартиры для осуществления предпринимательской деятельности и являющиеся стороной договора управления таким домом, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключённого ими с управляющей таким домом коммерческой организацией, например, обществом с ограниченной ответственностью (ООО), оплачивать входящие в предмет этого договора работы и услуги, в том числе коммунальные услуги, - до их принятия по актам сдачи-приёмки председателем Совета этого МКД, если в данном договоре нет условия о предварительной оплате (авансировании) работ и услуг, а председатель Совета этого МКД, потребовал от управляющей этим МКД организации предъявить ему при приёмке работ и услуг достоверную информацию о фактическом качестве

сдаваемых работ и услуг, а именно документы, подтверждающие надлежащее качество, материалов и коммунальных ресурсов, использованных при текущем ремонте и содержании общего имущества этого МКД, а так же при предоставлении в этом МКД коммунальных услуг?

В том случае, если я прав и вышеуказанная категория граждан по договору управления МКД не обязана оплачивать такой управляющей организации работы и услуги до сдачи ей председателю Совета МКД результатов работ и услуг по данному договору с составлением актов сдачи-приёмки работ и услуг, то у меня возникает правомерный, на мой взгляд, вопрос:

Вопрос 2:

Является ли требование вышеуказанной управляющей организации к вышеуказанным гражданам о внесении ей платы за документально (по актам сдачи-приёмки) не принятые председателем Совета МКД работы и услуги самоуправством (статья 19.1 КоАП РФ, статья 330 УК РФ), нарушающим законодательство?

На данный вопрос ответ прошу дать для двух случаев:

А). Управляющая организация направляет ежемесячные платёжные извещения об оплате ей работ и услуг вышеуказанной категории граждан, в которых указана задолженность за не сданные председателю Совета МКД по акту сдачи-приёмки работы и услуги на сумму более 50 тысяч рублей.

Б). То же самое за не сданные работы и услуги на сумму более 500 тысяч рублей.

Примечания:

Согласно статье 2 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), гражданское законодательство регулирует отношения, в том числе, договорные и иные обязательства с участием лиц осуществляющих предпринимательскую деятельность, направленную на систематическое получение прибыли, в том числе, от выполнения работ или оказания услуг. Согласно этой статье, участниками регулируемых гражданским законодательством отношений являются граждане и юридические лица.

Согласно статье 3 ГК РФ, нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ, то есть, не противоречить ГК РФ, то есть, нормы гражданского права, регулирующие договорные отношения граждан с коммерческими организациями в других законах, например, в Жилищном кодексе РФ (ЖК РФ), Законе РФ «О защите прав потребителей» (ЗЗПП) не должны противоречить нормам ГК РФ.

Согласно преамбуле ЗЗПП, этот закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортёрами, продавцами - при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг).

Согласно этой же преамбуле, потребитель - это гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а исполнитель - это организация не зависимо от её организационно-правовой формы, а так же индивидуальный предприниматель,

выполняющие работы или оказывающие услуги потребителям по возмездному договору.

Согласно статье 1 ЗЗПП, отношения в области защиты прав потребителей регулируются в первую очередь ГК РФ.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ, для указанных в вопросах категорий лиц, по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация, например, «ООО») по заданию другой стороны (граждан - собственников квартир в МКД) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги гражданам – собственникам квартир в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Поскольку сторонами вышеуказанного договора являются граждане и юридическое лицо – коммерческая корпоративная организация (п.1 , п.2 статьи 50 ГК РФ; статьи 87-94 ГК РФ), то все правоотношения между ними, согласно статье 3 ГК РФ, должны в первую очередь соответствовать нормам ГК РФ.

Если на правоотношение между лицами распространяется ГК РФ, то возмездный договор, например, договор управления МКД, по которому одна сторона обязуется по заданию другой стороны (состоящей из числа лиц не менее двух) выполнять работы и услуги, - относится к договору вида «Подряд» и должен не противоречить статьям 702-729 ГК РФ, (услуг - с учётом статьи 783 ГК РФ) поскольку стороной договора бытового подряда, согласно статье 730 ГК РФ, может быть только гражданин в единственном числе, а в МКД стороной договора управления в качестве заказчика работ и услуг может быть множество лиц (граждан собственников своих квартир в МКД), а так же потому, что в предмет этого договора входит общее имущество МКД, предназначенное удовлетворять потребности не только одного лица, но и других лиц, в том числе, лиц, не являющихся стороной договора управления МКД.

Согласно статье 162 ЖК РФ, в предмете договора управления МКД применительно к услугам применено два различных термина: «оказание услуг» и «предоставление услуг». Определение термина «Предоставление услуги» в законодательстве РФ было впервые дано в пункте 8 ГОСТ Р 50646-94 «Услуги населению. Термины и определения». Согласно этому пункту, предоставление услуги это деятельность исполнителя услуги, необходимая для обеспечения выполнения услуги. В примечании к этому пункту давался перечень этапов этой деятельности: обеспечение необходимыми ресурсами [например, водой, тепловой энергией, газом и т. д., поскольку в примечании к пункту 2 этого стандарта указано, что он распространялся и на жилищно-коммунальные услуги], технологический процесс исполнения, контроль, испытание, приёмка, оценка, процесс обслуживания, то есть, для жилищно-коммунальных услуг этим ГОСТом предусматривалась процедура их сдачи-приёмки.

В 2014 году взамен этого стандарта вступил в силу ГОСТ Р 50646-2012 с тем же названием. В этом стандарте расширена сфера его применения. В первом его разделе указано, что данный стандарт распространяется не только на стандартизацию и подтверждение соответствия в сфере услуг, оказываемых населению, но и на менеджмент услуг в сфере услуг, оказываемых населению. В пункте 3.3.9 этого стандарта дано определение этого термина: менеджмент

услуг - это деятельность, направленная на выполнение требований потребителей услуг, что заведомо предписывает применение норм данного стандарта в правоотношениях коммерческих организаций с гражданами, на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей, то есть, в правоотношениях, регулируемых в первую очередь ГК РФ.

В пункте 3.3.12 этого стандарта дано определения термина «требование к услуге» - это документально изложенный критерий, которому должна соответствовать услуга. Но самое главное, в пункте 3.1.9 этого стандарта дано определение как термина «оказание услуги» так и термина «предоставление услуги» и указана взаимосвязь между ними: оказание (предоставление) услуги - это деятельность исполнителя услуги, необходимая для обеспечения выполнения услуги. То есть, начиная с 2014 года эти понятия тождественны в правоотношениях с населением, то есть, в том числе с гражданами на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей (термин «потребитель услуг, указанный в пункте 3.1.5 этого стандарта, полностью соответствует понятию «потребитель» данному в преамбуле ЗЗПП).

Таким образом, введение в действие ГОСТ Р 50646-2012, в правоотношения с гражданами на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей, привело правовые термины жилищного законодательства в соответствие с законодательством о защите прав потребителей (ГК РФ и ЗЗПП) - в той части, что используемые в ГК РФ и ЗЗПП термины «оказание услуг», а в ЖК РФ - «предоставление услуг» имеют одно и то же определение. Это, начиная с 2014 года, позволяет в договорных правоотношениях между гражданами, на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей и коммерческими организациями прямо (непосредственно) применять нормы ГК РФ и ЗЗПП в отношении коммунальных услуг, которые, согласно ЖК РФ предоставляются, а не оказываются.

По этому, с учётом статьи 3 ГК РФ, начиная с 2014 года, применительно к договорным отношениям между гражданином (гражданами)- потребителем (потребителями), на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей, и коммерческой организацией, согласно статье 702 ГК РФ, исполнитель получивший задание от заказчика выполнить работу, (оказать, предоставить услугу) - обязуется не только выполнить работу (оказать услугу – с учётом статьи 783 ГК РФ; предоставить услугу - с учётом ГОСТ Р 50646-2012), но сдать их результат заказчику. А заказчик обязуется принять этот результат и оплатить его. Порядок оплаты в таких правоотношениях предусмотрен статьёй 711 ГК РФ, согласно которой, если договором не предусмотрена предварительная оплата, заказчик обязан уплатить исполнителю обусловленную цену только после окончательной сдачи результатов работы (услуги) при условии, что работа (услуга) выполнена (оказана, предоставлена) надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно.

При этом для граждан, на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей, статья 37 ЗЗПП детализирует пункт 2 статьи 711 ГК РФ применительно к данной категории граждан в той части, что они обязаны оплачивать только выполненные в полном объёме работы, а услуги только в порядке и в сроки, установленном в договоре (а не в каком либо ином законе). Аналогичная норма установлена в части 1 статьи 155 ЖК РФ, в которой

указано, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором (а не каким либо иным законом). То есть, другие сроки внесения платы, например, до 30 числа месяца, предшествовавшего истекшему месяцу, должны соблюдаться только тогда, когда это указано в договоре управления МКД, а не в каком либо законе.

Порядок сдачи – приёмки работ (услуг – с учётом статьи 783 ГК РФ и ГОСТ Р 50646-2012) установлен статьёй 720 ГК РФ. В этой статье установлены виды недостатков, за которые исполнитель должен нести ответственность, согласно статье 723 ГК РФ (и статье 29 ЗЗПП): это явные недостатки и скрытые недостатки.

Сдача-приёмка работ и услуг в рамках гражданско-правовых договоров вида «подряд» это не пустая формальность, а обязательная необходимость, без которой договоры этого вида заведомо не могут быть практически реализованными, поскольку договоры предметом которых является выполнение определённых (то есть, конкретных объёмов) работ и услуг (или их видов) - по заданию их заказчика, должны предполагать наличие определённых (конкретных) численных значений денежных сумм платы за них, что в свою очередь предполагает наличие определённых (конкретных) объёмов результатов этих работ или материальных услуг, которые можно измерить средствами измерения в определённых (конкретных) единицах измерения (погонных, квадратных метрах; кубических метрах; штуках; комплектах; килограммах; тоннах; килокалориях; киловатт-часах) для математически правильного определения размера платы за их количество исходя из договорной стоимости одной единицы объёма результата выполненной работы, оказанной или предоставленной услуги.

Во время процедуры сдачи-приёмки работ или услуг как раз и определяется объём (то есть, количество которое можно определить средствами измерения, например, для коммунальных услуг – счётчиками, измеряющими количество потреблённых энергоресурсов) и качество результатов фактически выполненных работ, оказанных или предоставленных услуг [в том числе, в отношении качества - доказательством отсутствия скрытых недостатков], подлежащих оплате (математически правильной оплате), поскольку согласно статье 711 ГК РФ, если иное не установлено законом или договором, обязательной оплате подлежит не выполняемая, а только выполненная работа (оказанная, предоставленная услуга (см. выше) и притом выполненная (оказанная, предоставленная) с надлежащим качеством (в статье синоним: «надлежащим образом»). Аналогичное требование установлено статьёй 37 ЗЗПП, согласно которой потребитель обязан оплачивать только выполненные, а не выполняемые работы и оказанные, а не оказываемые услуги [с 2014 года предоставленные, а не предоставляемые услуги (см. выше)].

При этом обращаю внимание на то, что граждане – потребители коммунальных услуг, на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей, не обязаны оплачивать коммунальные услуги полностью, то есть, полностью не принимать их результат, если ненадлежащее качество энергоресурса входящего в стоимость коммунальной услуги может причинить прямой (непосредственный) вред здоровью или имуществу потребителя, так как (я полагаю), это не допускается статьёй 7 ЗЗПП (пункт 1 статьи).

Поскольку Правила предоставления коммунальных услуг (утв. пост. Пр. №354 от 6.05.2011) распространяются и на граждан, на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей, то это подтверждается, например, тем, что, согласно пункту 98 данных Правил, при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за такую услугу подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги. В пункте 2 приложения 1 к вышеуказанным Правилам, при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям СанПиН 2.1.41074-01 плата за коммунальную услугу «Холодное водоснабжение» снижается на размер платы за неё, то есть, данная услуга за период несоответствия не подлежит оплате вообще, то есть данная услуга при таком её недостатке считается не принятой её потребителем и не подлежит оплате полностью. Аналогичная норма установлена для коммунальной услуги «Газоснабжение». В первом случае, при несоответствии свойств питьевой воды СанПину может быть нанесён прямой (непосредственный) вред здоровью человека и его имуществу (например, забиванию теплообменников водогрейных колонок солями жёсткости), во втором случае – прямой вред внутриквартирному газоиспользующему оборудованию гражданина, являющемуся его имуществом (при превышении в газе количества серы, допускаемого ГОСТом 5542-2014, идёт интенсивное коррозионное разрушение газового оборудования, в первую очередь горелок и теплообменников водогрейных колонок).

Аналогичная норма так же установлена пунктом 16 вышеуказанного приложения и для давления теплоносителя во внутридомовой системе отопления (в случае его отклонения на 25 % от номинальных значений, установленных данным пунктом, плата за коммунальную услугу «отопление» снижается на размер платы за эту услугу) и это правильно, поскольку повышенное давление теплоносителя в системе отопления может привести к нанесению прямого вреда радиаторам отопления и трубопроводам в квартире – разрыву их стенок и последующему заливанию помещений, а пониженное давление может привести к прекращению циркуляции теплоносителя в чердачных помещениях, в которых теплоноситель распределяется по стоякам, что неизбежно ведёт к его замерзанию, последующему разрыву трубопроводов и заливанию теплоносителем чердачного помещения и квартир верхних этажей МКД. В обоих случаях это является нанесением прямого вреда, по этому, для данного параметра теплоносителя (давления) вышеуказанным приложением установлено снижения платы на размер платы.

Вышеуказанным приложением 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг не предусмотрены требования к качеству теплоносителя, поступающего в радиаторы отопления, установленные в квартирах граждан, но в примечании к этому приложению указано, что в целях применения этого приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к предоставлению коммунальных услуг.

В моей квартире в августе 2015 года 2 чугунных радиатора отопления (изготовленные до 1958 года) были заменены на биметаллические модели «Revolution Bimetall 500». Согласно техническим паспортам на эти радиаторы, они на территории РФ сертифицированы по ГОСТ 31311-2005 «Приборы отопительные. Общие технические условия». В них так же записано,

что они предназначены, в том числе, для применения в системах центрального отопления, в которых в качестве теплоносителя может использоваться вода с рН от 8 до 9,5, при этом, содержание в ней кислорода должно быть не более 20 мкг на литр; взвешенных веществ не более 5 мг на литр; с общей жёсткостью не более 7 мг-экв. на литр - в соответствии с требованиями, приведёнными в «Правилах технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ» (пункты 4.8.40 и 4.12.12 Правил; регистрационный номер Правил в настоящее время: СО 153-34.20.501-2003, а до 2003 года был: РД 34.20.501-95). На интернет-сайте их производителя (WWW.Royal-thermo.ru) в разделе «Скачать документы» имеется подраздел «технический паспорт на биметаллические радиаторы» в разделе которого «Эксплуатация радиатора и его обслуживание» записано, что запрещается (!) использовать теплоноситель, не соответствующий требованиям, приведённым в Правилах технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ. Аналогичное требование записано в паспортах купленных мной двух вышеуказанных радиаторов, что полностью соответствует пункту 3 статьи 7 ЗЗПП о том, что если для безопасности использования товара необходимо соблюдать специальные правила, изготовитель обязан указать эти правила в сопроводительной документации. Выполняя этот пункт, изготовитель вышеуказанных радиаторов указал в сопроводительной документации о необходимости обязательного соблюдения СО 153-34.20.501-2003 в части качества теплоносителя для безопасного использования радиаторов.

Аналогичные нормы для теплоносителя, установлены пунктом 6.132 «Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения» (МДК 4-02.2001). Согласно пункту 5.17.4 вышеуказанного ГОСТа 31311-2005, эксплуатация отопительных приборов, должна соответствовать вышеуказанным Правилам, а информация для потребителей (инструкция по эксплуатации отопительного прибора) должна предусматривать, в том числе, требования к качеству теплоносителя.

Поскольку вышеперечисленные нормативные документы относятся к законодательству о техническом регулировании, являются документами, утверждёнными федеральными органами исполнительной власти РФ и имеют своей целью, в том числе, предупреждение действий, вводящих в заблуждение потребителей (о фактическом качестве теплоносителя, поступающего в отопительные приборы их квартир); имеют своей целью, в том числе, защиту имущества граждан и предотвращение причинения прямого вреда ему (радиаторам отопления в их квартирах, могущих пострадать от коррозии из-за некачественного теплоносителя), защиту другого имущества их квартир, могущего пострадать из-за коррозионной разгерметизации радиаторов, то требования к качеству теплоносителя, указанные в вышеперечисленных документах, являются обязательными (согласно статье 46 закона РФ «О техническом регулировании», пункту 5 статьи 4 и пунктам 1-3 статьи 7 закона РФ «О защите прав потребителей»).

Согласно подпункту «л» пункта 33 Правил предоставления коммунальных услуг, потребитель вправе осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством по сравнению с теми которые указаны в этих Правилах. Согласно статье 8 ЖК РФ, к жилищным отношениям, связанным с предоставлением коммунальных услуг, применяется соответствующее законодательство с учётом требований, установленных ЖК

РФ. Поскольку приложение 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг не устанавливает требований к размеру снижения платы за несоответствие состава теплоносителя вышеперечисленным нормативным документам при предоставлении коммунальной услуги «центральное отопление», то потребитель, использующий в своей квартире, например, биметаллические радиаторы отопления, вправе воспользоваться правом соответствующего (соразмерного) уменьшения цены за эту услугу, предоставленным ему статьёй 29 ЗЗПП и статьёй 723 ГК РФ в том случае если качество теплоносителя не соответствует правилам и условиям эффективного и безопасного использования радиаторов, указанным в паспортах на приобретённые потребителем радиаторы отопления.

Поскольку недопустимое количество в теплоносителе кислорода, угольной кислоты, а также несоответствие показателя pH требуемому значению наносит прямой (непосредственный) вред биметаллическим радиаторам отопления (стимулирует коррозионное разрушение стали и алюминия, из которых изготавливаются секции этих радиаторов), то снижения платы за такую услугу должно быть соразмерно (аналогично) снижению платы за коммунальные услуги, ненадлежащее качество которых может причинить прямой (непосредственный) вред здоровью или имуществу потребителю, то есть, с таким недостатком коммунальная услуга «центральное отопление» не может быть принята потребителем, как нарушающая право потребителя на безопасность этой услуги в части отсутствия её прямого вреда для имущества потребителя при её предоставлении и по этому не подлежит оплате полностью.

То есть, снижение платы за коммунальную услугу «отопление» в случае не соответствия теплоносителя вышеуказанным Правилам и Типовой инструкции должно быть на размер этой платы, как это установлено для услуг «холодное водоснабжение» и «Газоснабжение», а также услуги «отопление» в отношении допустимых пределов давления теплоносителя.

Полагаю, что это так же следует из того факта, что не полное, а частичное снижения платы за коммунальные услуги, согласно приложения 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, установлено только к тем недостаткам коммунальных ресурсов, которые не могут нанести прямой (непосредственный) вред человеку или его имуществу, например, снижение давления в системе холодного водоснабжения не может нанести прямой вред человеку, если состав и свойства воды соответствуют СанПиН, так же снижение давления газа в сети не может нанести прямой вред водонагревательной колонке в квартире, если состав газа соответствует ГОСТ.

Полагаю, что снижение температуры в помещении или перерыв отопления не несут прямого вреда здоровью граждан (поскольку они без какого либо специального лабораторного оборудования смогут почувствовать снижение температуры воздуха в квартире, а так же температуры наружной поверхности радиаторов и поэтому смогут для обогрева в этот период использовать, например, нагревательные электроприборы), если циркуляция холодного теплоносителя (зависящая только от перепада давления в системе отопления, а не от его температуры) продолжается. При превышении допустимой продолжительности перерыва отопления, могущей вызвать замерзание циркулирующего холодного теплоносителя, теплоноситель должен сливаться из системы отопления.

Но чтобы реализовать права потребителя коммунальных услуг, получаемых в рамках договора управления МКД на их надлежащее качество, согласно приложению 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, а так же аналогичных прав в отношении качества теплоносителя, в актах сдачи-приёмки коммунальных услуг в МКД за текущий месяц должна быть запись о том, что:

- за истекший месяц состав холодной воды постоянно соответствовал СанПиН 2.1.4.1074-01 (для услуги «холодное водоснабжение»);

- за истекший месяц свойства газа постоянно соответствовали ГОСТ 5542-2014 (для услуги «газоснабжение»);

- за истекший месяц качество сетевой воды постоянно соответствовало Правилам технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ;

- и так далее.

Необходимость таких записей в актах сдачи-приёмки коммунальных услуг возникает и потому, что в Правилах предоставления коммунальных услуг (раздел римское 10) установлен только такой порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, который пригоден лишь для тех недостатков качества услуг, которые являются явными недостатками, то есть недостатками, которые любой потребитель может обнаружить самостоятельно без специальных приборов и лабораторных исследований, например, вышеуказанные санитарные правила и нормы устанавливают показатели качества к воде не только такие как, например, цветность и мутность воды, которые потребитель может определить самостоятельно вне даты приёмки соответствующей коммунальной услуги без специализированной лаборатории, но и такие как, например, «общая жёсткость воды», содержание в ней железа, которые не возможно определить без специального лабораторного оборудования и специальной подготовки пользования таким оборудованием соответственно обученным персоналом. В данном случае цветность и мутность воды является явным недостатком, а жесткость воды и наличие в ней вредных примесей являются скрытыми недостатками.

Поскольку, согласно пункту 5 статьи 4 ЗЗПП, если законами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к товару (работе, услуге), продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу, [с 2014 года предоставить услугу (см. выше)], соответствующий этим требованиям, то это означает, что в документе, удостоверяющем приёмку услуги, в том числе, коммунальной услуги, по требованию заказчика (например, председателя Совета МКД в сфере ЖКХ) должна быть информация, подтверждающая выполнение обязательных требований законодательства о техническом регулировании, относящихся к принимаемой услуге, в том числе к коммунальному ресурсу, входящим в объём её предоставления.

В сфере ЖКХ в рамках исполнения договора управления МКД заказчиком, имеющим право подписывать акты сдачи-приёмки, является председатель Совета МКД. Согласно пункту 4 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ, председатель Совета МКД, в том числе, подписывает акты приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества. В соответствии

с подпунктом «л» пункта 33 Правил предоставления коммунальных услуг, с учётом статьи 8 ЖК РФ, пунктом 3 статьи 29 ЗЗПП (о том, что требования потребителей, на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей, связанные с недостатками работ и услуг могут быть предъявлены при принятии, то есть при процедуре сдачи-приёмки) - председатель Совета МКД, в котором имеются собственники помещений, являющиеся гражданами, на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей, вправе требовать приёмки коммунальных услуг с составлением актов их сдачи-приёмки с отражением в них сведений о выполнении обязательных требований, установленных законодательством о техническом регулировании.

При этом я имею ввиду, что председатель Совета МКД, не использующий свою квартиру для предпринимательской деятельности, - как гражданин, пользующийся коммунальными услугами, вправе потребовать **приложения** к акту сдачи-приёмке коммунальной услуги, в которой используется коммунальный ресурс, к которому законодательством о техническом регулировании установлены обязательные требования (например, для воды, газа, теплоносителя) **информации, подтверждающей достоверность информации о качестве услуги, указанной в самом тексте акта её сдачи-приёмки**, а именно: потребовать приложения к акту сдачи-приёмки коммунальной услуги справки с конкретными численными значениями результатов анализа состава и свойств холодной воды на соответствие СанПиН, газа – на соответствие ГОСТ, теплоносителя – на соответствие Правилам технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ, - подтверждающих отсутствие скрытых недостатков коммунального ресурса за принимаемый период предоставления соответствующей коммунальной услуги.

Это право я основываю на пункте 1 статьи 8 закона РФ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» где указано, что граждане вправе осуществлять поиск и получение любой информации. А согласно пункту 1 статьи 9 этого закона, ограничение доступа к информации устанавливается только федеральными законами и только в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Поскольку достоверная информация о качестве воды, газа, теплоносителя, то есть, информация в виде документа, подписанного лицом (лицами) проводившими отбор проб и анализ, вышеперечисленных коммунальных ресурсов, направлена на предотвращение причинения вреда здоровью и имуществу граждан, то она заведомо не может нарушить права и законные интересы других лиц и по этому эта информация должна быть предоставлена гражданам по их требованию в любом случае.

Эту информацию потребитель коммунальных услуг вправе получить для пресечения действий, создающих угрозу нарушения его права на достоверность информации о качестве предоставляемых ему коммунальных услуг в соответствии со статьёй 12 ГК РФ, что допускается законодательством как способ самозащиты гражданских прав (статья 14 ГК РФ), кроме того, поскольку эта информация относится к проверке качества услуги, предоставленной в рамках договора управления МКД, относящегося к договору вида «подряд», то

уполномоченный заказчик этих услуг – председатель Совета МКД, согласно пункту 1 статьи 715 ГК РФ, вправе получать эту информацию во всякое время, в том числе, во время приёмки коммунальной услуги (с 2014 года, с учётом пункта 3.1.9 ГОСТ Р 50646-2012) во исполнение пункта 3 статьи 29 ЗЗПП о том, что требования потребителей, связанные с недостатками, то есть с качеством, могут быть предъявлены при принятии работ и услуг.

Своим приказом №761/пр. от 26.10.2015г. Минстрой России, для сдачи-приёмки работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, ввёл форму акта приёмки, которую должен соблюдать, в том числе, председатель Совета МКД.

Поскольку для сдачи-приёмки коммунальных услуг Минстрой России до настоящего времени не установил форму акта приёмки (как и для акта не предоставления коммунальной услуги или акта предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества), то эта форма может быть произвольной. В пункте 15 Примерных условий договора управления МКД, утверждённых приказом Минстроя России №411/пр. от 31.07.2014г. лишь указано, что условие о порядке сдачи-приёмки выполненных работ (оказанных) услуг, в том числе по предоставлению коммунальных услуг, а так же периодичность подписания соответствующих актов рекомендуется включать в договор управления МКД в качестве его условия о порядке сдачи-приёмки выполненных работ (оказанных) услуг.

Таким образом, если по договору управления МКД, в том случае, если его стороной являются граждане - собственники помещений в этом МКД, не использующие свои помещения (квартиры) для предпринимательской деятельности, а все работы и услуги выполняются управляющей организацией, и при этом она является коммерческой организацией, то эти граждане обязаны оплачивать все работы и услуги только после дня подписания соответствующих актов Председателем Совета данного МКД.

Согласно пункту 3 статьи 29 ЗЗПП, потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), [с 2014 года предоставленной услуги], если они обнаружены в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах 2 лет со дня принятия [то есть, с даты подписания Акта сдачи-приёмки] выполненной работы (оказанной услуги), [с 2014 года предоставленной услуги] или 5 лет в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе.

Таким образом, граждане – собственники помещений в МКД, не использующие эти помещения для предпринимательской деятельности, по договору управления МКД, заключённому с управляющей организацией, которой является коммерческая организация должны оплачивать работы, услуги по данному договору только после подписания председателем Совета МКД актов сдачи-приёмки работ и услуг с указанием в них дат их принятия с тем, чтобы было реализовано право потребителей в отношении сроков предъявления требований, связанных с недостатками (скрытыми недостатками, которые не были установлены при приёмке (в день приёмки), отсчитываемых от дня принятия работы, услуги.

Вышеизложенное означает, что граждане – собственники помещений в МКД, не использующие эти помещения для предпринимательской деятельности, по договору управления МКД, заключённому с управляющей организацией, которой является коммерческая организация, согласно статье 711

ГК РФ не обязаны оплачивать работы и услуги до их принятия по Актам сдачи-приёмки, если в этом договоре нет условия о предварительной оплате работ и услуг.

При этом я имею в виду, что с учётом пункта 5 статьи 3 ГК РФ, для вышеуказанной категории граждан Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утверждённые постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., Правила предоставления коммунальных услуг, утверждённые постановлением Правительства РФ №354 от 6.05.2011г. применяются в части не противоречащей вышеперечисленным статьям ГК РФ и ЗЗПП. Из чего следует, что управляющая многоквартирным домом организация, являющаяся коммерческой организацией, вправе требовать внесения ей платы гражданами – собственниками помещений в таком доме, не использующими эти помещения для предпринимательской деятельности, до факта подписания соответствующих актов сдачи-приёмки услуг и работ председателем Совета этого МКД с последующим правом её перерасчёта только в двух случаях:

1 случай – в договоре управления МКД есть условие о предварительной оплате работ, то есть, в этом договоре предусмотрено, что плата должна вноситься не до 10 числа, следующего за истекшим месяцем, как это предусмотрено в части 1 статьи 155 ЖК РФ, а, например, до 30 числа месяца, предшествующего истекшему месяцу.

2 случай – услуги и работы были приняты председателем Совета МКД по соответствующим актам, но в сроки, указанные в статье 29 ЗЗПП, были обнаружены скрытые недостатки. Например, управляющая организация (или ресурсоснабжающая организация) сфальсифицировала результаты ежемесячного анализа проб холодной воды и в акте сдачи-приёмки было указано, что вода соответствует СанПиН, а факт фальсификации был установлен в сроки, указанные в пункте 3 статьи 29 ЗЗПП.

Александр Николаевич Фёдоров (председатель Совета МКД); посёлок Первомайский Щёкинского района Тульской области».

Просим Вас оказать содействие в разьяснении общественно важных вопросов в сфере ЖКХ.

С уважением,

Председатель
Центрального Исполнительного Комитета

А.В.Кокунов