

Уважаемый Алексей Владимирович, получил от Вас ответ на моё письмо с вопросами о привязке оплаты по договору управления МКД к актам сдачи-приёмки работ и услуг, а так же о самоуправстве при не составлении таких актов. К сожалению, Ваш юрист, составивший ответ на письмо не дал разъяснений, опровергающих мои ссылки на конкретные нормы законодательства, которыми я обосновывал право граждан, на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей, требовать составления актов сдачи-приёмки коммунальных услуг. Так же не был дан ответ на второй вопрос о самоуправстве, исходя из того, что Ваш юрист согласился с тем, что на содержание и ремонт общего имущества МКД должен оставаться акт сдачи-приёмки работ, из чего логично должен вытекать факт самоуправства УК МКД в случае включения в платёжные извещения об оплате стоимость работ и услуг, не принятых по вышеуказанному акту.

По этому, направляю Вам уточнённую редакцию ранее направленных вопросов с примечаниями к ним для более подробного их юридического анализа для составления обоснованного ответа на все поставленные вопросы.

Теперь о неправильных, на мой взгляд, выводах юриста, составившего ответ.

В письме записано: «В силу ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условием обязательства и требованием закона, иных правовых актов, ...». Но согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ, обязательство, входящее в предмет договора управления МКД в виде платы является встречным обязательством по отношению к обязательству выполнения работ, оказания и предоставления услуг (в надлежащих объёмах и с надлежащим качеством), так же входящих в предмет этого договора, а, например, не налогом в пользу коммерческой организации, то есть односторонним обязательством по внесению ей денежных сумм. По этому, согласно статье 328 ГК РФ, допускается отказ от исполнения встречного обязательства, если другая сторона не предоставляет исполнения своего обязательства или производит его не в полном объёме, то есть, не выполняет того или выполняет не в полном объёме того, за что должна вноситься плата по договору. По аналогичной причине неправомерны ссылки на статью 310 ГК РФ, а так же на статью 153 ЖК РФ в части того, что граждане и организации обязаны полностью вносить плату, то есть, плату за результат совершения определённых (конкретных) действий противоположной стороной договора, а не налог в пользу неё.

Согласно пункту 1 статьи 2 ГК РФ, к отношениям, регулируемым гражданским законодательством, относятся, в том числе, договорные и иные обязательства в процессе осуществления деятельности, направленной на систематическое получение прибыли, в том числе, от выполнения работ или оказания услуг, что означает, что обязательства сторон возмездного договора, с участием коммерческой организации являются нормами гражданского права.

Согласно пункту 2 статьи 3 ГК РФ, нормы гражданского права, содержащиеся в других законах (например, в ЖК РФ), должны соответствовать ГК РФ, то есть, не противоречить ГК РФ.

Согласно статье 1 закона РФ «О защите прав потребителей» отношения в области прав потребителей регулируются в первую очередь Гражданским кодексом РФ, что означает, что нормы ЖК РФ, относящиеся к порядку исполнения обязательств в правоотношениях между гражданами, на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей, и коммерческими организациями, выполняющими работы и услуги по заданию данных граждан, не должны противоречить нормам ГК РФ.

Для обязательств по выполнению работ и услуг (услуг с учётом статьи 783 ГК РФ и с 2014 года пункта 3.1.9 ГОСТ Р 50646-2012), которые исполняются по заданию стороны возмездного договора (например, договора управления МКД, заключённого с коммерческой организацией), статьёй 702 ГК РФ предусмотрена процедура сдачи-приёмки их результатов по правилам статьи 720 ГК РФ и их оплата по правилам статьи 711 ГК РФ, а для граждан, на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей – по правилам статьи 37 закона РФ «О защите прав потребителей» (статья, конкретизирующей пункт 2 статьи 711 ГК РФ в части права исполнителя требовать предоплату только с согласия потребителя, а не по воле исполнителя).

Из вышеизложенного следует, что полная оплата, о которой идёт речь в статье 153 ЖК РФ, должна вноситься гражданами, на которых распространяется законодательство о защите прав потребителей, только за принятые по правилам статьи 720 ГК РФ (с учётом пункта 2 статьи 721 ГК РФ и пункта 5 статьи 4 закона РФ «О защите прав потребителей») работы и услуги не независимо от какого либо срока. Если исполнитель, в рамках договора управления МКД, хочет, чтобы потребители его работ и услуг вносили ему полную плату во время, то он должен своевременно сдавать работы и услуги председателю Совета МКД.

Далее юрист пишет, что оплата коммунальных услуг регулируется нормами ЖК РФ, но это не совсем так. Согласно статье 8 ЖК РФ, она может регулироваться другими законами (например, ГК РФ, законом РФ «О защите прав потребителей») с учётом требований, установленных ЖК РФ (которые в силу пункта 2 статьи 3 ГК РФ, в части исполнения обязательства граждан по оплате возмездных услуг коммерческой организации, не должны противоречить ГК РФ).

Поскольку ЖК РФ не устанавливает требований к процедуре сдачи-приёмки работ и услуг, в том числе коммунальных услуг, а так же требований, ограничивающих право потребителя предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы, оказанной услуги, предоставленной (с 2014 года) услуги при их принятии, то есть, во время процедуры сдачи-приёмки работ или услуг, то по требованию потребителей (их представителя – председателя Совета МКД) сдача-приёмка коммунальных услуг должна проводиться обязательно, а их оплата по правилам статьи 711 ГК РФ с учётом того, что при несоответствии качества коммунальных ресурсов: питьевой воды, природного газа, теплоносителя в системе центрального отопления МКД законодательству о техническом регулировании, плата за соответствующую услугу не вносится полностью (см. п. 98, приложение 1 Правил предоставления коммунальных услуг утв. пост. Пр. №354 от 6.05.2011), а согласно пункту 1 статьи 715 ГК РФ потребитель или их уполномоченный представитель – председатель Совета МКД вправе проверять вышеуказанное несоответствие во всякое время, в том числе во время приёмки коммунальных услуг.

Остальная информация, изложенная юристом в письме вообще не относится к ответам на мои вопросы. По этому прошу дать ответы на оба вопроса по существу, с комментариями тех правовых норм, на которые я сослался (правильно или не правильно, по обоснованному а не голословному мнению профессионального юриста).

Александр Николаевич Фёдоров (председатель Совета многоквартирного дома)