

Правовой разбор: ненадлежащее содержание общего имущества МКД прежней управляющей организацией, доначисление платы за август и смена управляющей организации

1. Краткая постановка вопроса

Собственник квартиры в многоквартирном доме (далее — МКД) в течение четырёх лет ежемесячно вносил плату за содержание жилого помещения и взносы на капитальный ремонт в пользу одной управляющей организации, при этом услуги по содержанию фактически не оказывались либо оказывались в ненадлежащем объёме и качестве (отсутствие уборки мест общего пользования, отсутствие текущего ремонта, антисанитария: грызуны у подъездов, поражение стен грибком, сырость, захламлённый и подтопленный подвал); в конце месяца управление домом фактически перешло к другой управляющей организации, а прежняя управляющая организация выставила за август квитанцию с увеличением на 100 руб. относительно предыдущих месяцев. Требуется установить: (а) право на перерасчёт (уменьшение размера) платы за содержание за период неоказания/некачественного оказания услуг и процедуру его реализации; (б) субъекта ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества и антисанитарию (прежняя УК, новая УК, иные лица); (в) правомерность доначисления за август и возможность возврата (зачёта) средств, уплаченных за фактически не оказанные услуги, включая взносы на капитальный ремонт.

Ниже вопрос разобран по версиям — с учётом того, что фактические обстоятельства допускают несколько принципиально разных правовых ситуаций (статус заявителя, основание выбора прежней УК, дата перехода дома, вид обязательного платежа). Каждая версия разобрана отдельно, поскольку от неё зависит набор применимых норм, надлежащий ответчик и процессуальный порядок.

2. Установочные юридические развилки (без выбора одной из них)

Прежде чем разбирать отдельные требования, необходимо зафиксировать четыре развилки, которые определяют всю конструкцию правовой позиции.

2.1. Версия А: заявитель — собственник помещения

Применяется, если заявитель является собственником квартиры (выписка из ЕГРН, свидетельство о праве).

Обязанность нести расходы на содержание общего имущества возложена на собственника в силу закона: ст. 210, 249 ГК РФ; ч. 1 ст. 39, ч. 1 ст. 158, ч. 1 ст. 153 ЖК РФ. Плата за содержание жилого помещения и взносы на капитальный ремонт — обязанность собственника, а не нанимателя.

Особенность: обязанность платить за содержание не поставлена в зависимость от факта пользования помещением и от фактического оказания услуг; однако размер подлежащей внесению платы *уменьшается* при ненадлежащем исполнении управляющей организацией своих обязательств (раздел 5 настоящего разбора).

2.2. Версия Б: заявитель — наниматель по договору социального найма либо член семьи собственника

Применяется, если квартира муниципальная (наём), либо плательщик указан в квитанции как пользователь, не являющийся собственником.

Здесь объём притязаний иной: плата за социальный наём и плата за содержание жилого помещения вносятся нанимателем (ч. 3, 4 ст. 67, ч. 1 ст. 153 ЖК РФ), но требования о перерасчёте размера платы, установленного решением общего собрания собственников, и требования к управляющей организации по качеству услуг наниматель предъявлять вправе как потребитель (п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17). Взносы на капитальный ремонт наниматель не платит — их платит собственник (муниципалитет), если законом субъекта РФ не установлено иное (ч. 1 ст. 169, ст. 170 ЖК РФ). Если в ваших квитанциях строка «капитальный ремонт» присутствует, а вы не собственник, — это самостоятельное основание оспаривания начислений.

2.3. Версия В: управляющая организация — исполнитель коммунальных услуг либо «прямые договоры» с РСО

Применяется, если по решению общего собрания заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (ч. 1, 2, 7.1 ст. 157.2 ЖК РФ).

Правовые последствия: за коммунальные ресурсы вы платите напрямую РСО (и требования о качестве — к РСО), а управляющая организация отвечает лишь за содержание общего имущества и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества (КР СОИ), если иное не решено собранием. Разграничение критично: претензия о «сырости и грибке» адресуется УК, а претензия о «холодных батареях» — РСО (при прямых договорах).

2.4. Версия Г: основание привлечения прежней УК — открытый конкурс либо решение общего собрания

- Если УК привлечена **по результатам открытого конкурса** (ч. 4, 13 ст. 161 ЖК РФ), применяется специальное правило ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ об отказе от договора по истечении каждого последующего года со дня заключения договора.
- Если УК выбрана **решением общего собрания**, применяется ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ (в редакции, приведённой в правовом контексте, — с изменениями, внесёнными Федеральным законом от 04.08.2023 № 434-ФЗ): отказ от исполнения договора не ранее чем через год с даты заключения, **за исключением** случаев невыполнения управляющей организацией условий договора либо изменения способа управления домом; в этих исключительных случаях отказ возможен в любое время.

Поскольку фактически управление домом уже перешло к другой организации, годичное ограничение для вас значения не имеет, но эти нормы важны для оценки законности самого перехода дома и для определения периода, в котором прежняя УК обязана была оказывать услуги и вправе начислять плату.

3. Аспект 1. Ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества и антисанитарию: прежняя УК, новая УК или иное лицо

3.1. Нормативная база обязанностей УК

1. Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества, предоставление коммунальных услуг (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).
2. Содержание общего имущества осуществляется в соответствии с требованиями законодательства, в том числе санитарно-эпидемиологического, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей (ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ).
3. Управляющая организация несёт ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, и за их качество (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ).
4. По договору управления УК обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).
5. Состав обязательного минимума работ определён Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (в том числе работы по уборке мест общего пользования, санитарному содержанию, техническому обслуживанию внутридомовых систем).
6. Требования к содержанию и порядок фиксации ненадлежащего качества установлены Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в том числе раздел о порядке изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения при оказании услуг и выполнении работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, — п. 15–17 в действующей редакции).
7. Обязанности по содержанию подвалов, технических подполий, дератизации и дезинсекции, борьбе с грызунами — Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (раздел 3.4 «Организация обслуживания жилищного фонда», включая дератизацию и дезинсекцию).
8. Санитарные требования: Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (ст. 11 —

обязанности индивидуальных предпринимателей и юридических лиц; ст. 29 — санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации жилых помещений); СанПиН 2.1.3684-21 (содержание территорий, обращение с отходами, недопустимость размножения грызунов); СанПиН 3.3686-21 «Санитарно-эпидемиологические требования по профилактике инфекционных болезней» (обязательные мероприятия по дератизации и дезинсекции).

3.2. Разграничение ответственности по времени

Прежняя УК отвечает за весь период, в течение которого она фактически осуществляла управление домом, включая период до даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с передачей дома. Её обязательства по надлежащему содержанию и по возмещению причинённых ненадлежащим содержанием убытков не прекращаются с прекращением договора управления: договорные и деликтные обязательства сохраняются (ст. 309, 310, 407 ГК РФ; ст. 1064, 1068 ГК РФ).

Новая УК приступает к исполнению договора управления с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления домом (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ). Это означает: с этой даты обязанность обеспечить надлежащее содержание (в том числе ликвидировать продолжающиеся нарушения — плесень, сырость, грызунов) лежит на новой УК; из этого же правила следует, что за период **до** внесения изменений в реестр новая УК отвечать не может, если она фактически не приступила к управлению ранее.

Отсюда практический ключ: необходимо установить точную дату внесения изменений в реестр лицензий (сведения — в реестре лицензий на официальном сайте ГИС ЖКХ и в реестре лицензий субъекта РФ). Именно она разграничивает ответчиков.

3.3. Варианты причин сырости, грибка и плесени (разные ответчики)

Разбирая все существенные версии, а не одну:

- **Причина — ненадлежащее содержание общего имущества** (протечки кровли, неработающая вентиляция, отсутствие герметизации вводов, неисправность отмостки, неоткачка подвала, отсутствие ремонта межпанельных стыков): ответственность — прежняя УК за период её управления, новая УК — за текущий период (ч. 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ; Постановление Госстроя РФ № 170).

- **Причина — необходимость капитального ремонта** (например, капитальный ремонт кровли, фасада, внутридомовых инженерных систем): надлежащий субъект — региональный оператор капитального ремонта либо владелец специального счёта (ст. 166, 168, 170, 175, 189, 190 ЖК РФ); УК вправе (и обязана) требовать его проведения и несёт ответственность за бездействие в этой части, но само капитальное восстановление выполняет фонд.
- **Причина — действия (бездействие) соседа** (залив из вышестоящей квартиры, перепланировка, нарушение работы вентиляции): ответственность — ст. 30, 1064 ГК РФ (иск к собственнику вышерасположенного помещения при установлении его вины).
- **Причина — строительные недостатки** (гарантийные дефекты застройщика, в пределах гарантийного срока — ч. 5, 6 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, для зданий — не менее пяти лет): ответственность застройщика.
- **Причина — наследственное/историческое состояние** (дом ветхий, аварийный, работы в принципе не выполнялись годами): это не освобождает УК, но требует экспертного определения объёма работ, которые относятся к текущему содержанию, а какие — к капитальному ремонту.

Установление причины в спорных случаях производится судебной строительно-технической экспертизой (ст. 79 ГПК РФ).

3.4. Инструменты воздействия (не только суд)

1. **Государственная жилищная инспекция** — государственный жилищный надзор (ст. 20 ЖК РФ), лицензионный контроль (ст. 193, 196, 197 ЖК РФ), проверка правомерности начислений и содержания общего имущества, выдача предписаний об устранении нарушений и о перерасчёте; административная ответственность по ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания), ст. 7.23.3 КоАП РФ (нарушение правил осуществления деятельности по управлению МКД), ст. 14.1.3 КоАП РФ (грубое нарушение лицензионных требований, Положение о лицензировании, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110).
2. **Роспотребнадзор** — по санитарным нарушениям (грызуны, сырость, грибок как фактор неблагоприятной среды обитания), штрафы по ст. 6.3, 6.4 КоАП РФ, дача заключения в суде по ст. 47 ГПК РФ.
3. **Прокуратура** — при бездействии надзорных органов (ст. 21, 26 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1).
4. **Орган местного самоуправления** — в части контроля и в части обязанностей, предусмотренных ст. 161, 200 ЖК РФ (передача дома, выбор

временной управляющей организации), и в части платы за содержание, если размер не установлен собранием (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

5. **Суд** — иск об обязанности устранить недостатки, о соразмерном уменьшении цены услуг, о возврате излишне уплаченного, о возмещении убытков и компенсации морального вреда (ст. 1064 ГК РФ; ст. 15, 29 ЗоЗПП).

3.5. Практический вывод по Аспекту 1

За антисанитарию и ненадлежащее содержание отвечает **та управляющая организация, которая управляла домом в соответствующий период**: прежняя — за прошлые годы (в пределах срока исковой давности), новая — с даты внесения изменений в реестр лицензий. Если причина сырости/грибка — необходимость капитального ремонта, требование об устранении предъявляется к фонду капитального ремонта (региональному оператору или владельцу спецсчёта), а к УК — требование о надлежащем исполнении обязанностей по содержанию и об инициировании капитального ремонта. Причина подлежит установлению экспертизой; без установления причины требование адресата может быть выбрано неверно, что приведёт к отказу в иске.

4. Аспект 2. Доначисление платы за август на 100 руб. больше предыдущих месяцев

Здесь возможны пять версий, и их надо различать по способу проверки и последствиям.

4.1. Версия 1: изменение размера платы по решению общего собрания собственников

Размер платы за содержание жилого помещения определяется на общем собрании собственников с учётом предложений управляющей организации (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ); если решение не принято — применяется размер, установленный органом местного самоуправления (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ). Решение общего собрания обязательно для всех собственников (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Вывод: если увеличение соответствует решению общего собрания (протокол, дата, размер) — начисление правомерно. Проверка: запросить у УК протокол общего собрания и реквизиты решения; проверить в ГИС ЖКХ.

4.2. Версия 2: индексация, предусмотренная договором управления (спорная)

Позиция 1 (распространённая, «потребительская»): УК не вправе в одностороннем порядке увеличивать размер платы, поскольку установление размера платы — исключительная компетенция общего собрания (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ); условие договора об автоматической индексации ущемляет права потребителя и не подлежит применению (ст. 16 ЗоЗПП).

Позиция 2 (договорная): если договор управления прямо предусматривает индексацию (например, на индекс потребительских цен) и договор заключён по результатам общего собрания, суды нередко признают индексацию правомерной в силу свободы договора (ст. 421, 424 ГК РФ; ч. 8 ст. 162 ЖК РФ — изменение договора в порядке гражданского законодательства).

В каких обстоятельствах применяется каждая: позиция 1 — если условие об индексации в договоре отсутствует либо введено УК в одностороннем порядке (новая редакция договора «на сайте», уведомление без решения собрания); позиция 2 — если условие об индексации согласовано при заключении договора управления и подтверждается протоколом собрания.

4.3. Версия 3: доначисление за прошлые периоды (перерасчёт)

Если 100 руб. — это доплата за предыдущие месяцы (выявленная ошибка, недоначисление, изменение нормативов КР СОИ), надлежит проверить: (а) обоснованность и документальное подтверждение; (б) соблюдение порядка; (в) не истёк ли срок, за который допускается доначисление. Перерасчёт должен быть мотивирован и основан на законе либо договоре; произвольное доначисление без обоснования оспоримо (ст. 309, 310 ГК РФ; ст. 16 ЗоЗПП), а при отсутствии оснований — квалифицируется как неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ).

4.4. Версия 4: включение новых услуг/платежей

Возможные составляющие: плата за КР СОИ (ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ), плата за услуги, не входившие ранее (домофон, охрана, вывоз крупногабаритных отходов, обслуживание лифтов по истечении срока), перерасчёт по нормативу. Каждый платёж должен иметь основание: решение общего собрания, норматив, договор. Новые обязательные платежи, введённые УК без решения собрания, неправомерны.

4.5. Версия 5: арифметическая либо техническая ошибка

Наиболее часто встречающийся случай: некорректный расчёт площади, двойное начисление за один период, неверное применение тарифа, неучтённый перерасчёт. Устраняется заявлением о перерасчёте; отказ неправомерен.

4.6. Версия 6 (самостоятельная): дом в августе уже не находился в управлении прежней УК

Если изменения в реестр лицензий в связи с передачей дома новой УК внесены, например, с 1 августа либо в течение августа, прежняя УК вправе начислять плату только за фактический период управления: обязанность новой УК приступить к исполнению договора привязана к дате внесения изменений в реестр (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ). Начисление за период, в который прежняя УК домом не управляла и услуги не оказывала, — неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ) и/или нарушение порядка расчёта платы.

Проверка: сведения реестра лицензий субъекта РФ (ГИС ЖКХ), протокол общего собрания о выборе новой УК, акт передачи технической документации и акт технического состояния дома.

4.7. Практический вывод по Аспекту 2

Не оплачивайте спорную сумму «вслепую» и не отказывайтесь от оплаты всей квитанции. Правильный алгоритм: получить расшифровку начисления (структура платы по каждой услуге и тарифу) и основание изменения (протокол общего собрания, условие договора, норматив). Если основание отсутствует либо относится к периоду, когда дом прежней УК не управлялся, — требовать перерасчёта и возврата; при отказе — оспаривать в ГЖИ и в суде. Для исключения риска начисления пеней (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ) спорную часть можно внести на депозит нотариуса (ст. 327 ГК РФ) либо оплатить под протестом с письменным заявлением о несогласии.

5. Аспект 3. Перерасчёт (уменьшение размера) платы за содержание за период неоказания/некачественного оказания услуг

5.1. Основания

1. **Договорно-обязательственное:** УК обязана оказать услуги, качество которых соответствует договору и обязательным требованиям (ст. 309, 310, 393 ГК РФ; ч. 2, 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ). При ненадлежащем качестве применяются последствия, предусмотренные законом о защите прав потребителей: соразмерное уменьшение цены услуги, безвозмездное устранение недостатков, возмещение расходов на устранение, возврат уплаченной суммы (ст. 4, 29 ЗоЗПП).
2. **Специальное жилищное:** Правила № 491 — факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов фиксируется актом, который является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (п. 15–17 в действующей редакции); при этом ненадлежащее качество означает в том числе невыполнение работ, входящих в Минимальный перечень (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290).
3. **Общегражданское:** если услуга оплачена, но не оказана, — полученное исполнителем является неосновательным обогащением (ст. 1102, 1103 ГК РФ); при отказе от договора — последствия ст. 453 ГК РФ.
4. **Разъяснения Пленума Верховного Суда РФ:** Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 (споры по оплате жилого помещения и коммунальных услуг: порядок изменения размера платы при некачественном предоставлении услуг, распределение бремени доказывания, исчисление сроков); Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 (п. 2 — законодательство о защите прав потребителей применяется к отношениям с управляющими организациями в части, не урегулированной специальными нормами).

5.2. Порядок реализации: три пути

Путь 1 — внесудебный (акт и заявление в УК). Шаги: (1) зафиксировать факт нарушения — акт, составленный с участием представителя УК (вызов письменно, с уведомлением; в случае неявки — акт с участием соседей, представителя совета МКД, с фото-, видеофиксацией и указанием даты/времени); (2) подать письменное заявление о перерасчёте с приложением актов, фотоматериалов, обращений; (3) срок рассмотрения требования о

возврате (уменьшении цены) — десять дней (п. 1, 3 ст. 31, п. 5 ст. 28 ЗоЗПП); при нарушении срока — неустойка 3 % цены услуги за каждый день просрочки, но не более цены услуги (п. 5 ст. 28, п. 3 ст. 31 ЗоЗПП). Результат: перерасчёт в текущих начислениях либо возврат денежных средств.

Путь 2 — административный (ГЖИ, Роспотребнадзор, прокуратура).

Обращение в ГЖИ через ГИС ЖКХ или письменно: проверка содержания общего имущества и правомерности начислений, предписание об устранении нарушений и о перерасчёте, административное наказание (ст. 7.22, 7.23.3, 14.1.3 КоАП РФ; ст. 20, 193, 196, 197 ЖК РФ). Обращение в Роспотребнадзор — по санитарным нарушениям. Обязанность раскрытия информации УК установлена ч. 10, 10.1 ст. 161 ЖК РФ и Стандартом раскрытия информации, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731; размещение информации в ГИС ЖКХ — Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ.

Путь 3 — судебный. Иск о соразмерном уменьшении цены услуг (возврате излишне уплаченного), о взыскании неосновательного обогащения, о возмещении убытков, о компенсации морального вреда и штрафа (ст. 13, 15, 29 ЗоЗПП). Подсудность — по выбору потребителя (ст. 17 ЗоЗПП, ст. 29 ГПК РФ); при цене иска до 1 млн руб. — освобождение от госпошлины (п. 3 ст. 17 ЗоЗПП; подп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ).

5.3. Конкурирующие правовые позиции по доказыванию

Позиция 1 (формально-документальная, преобладающая в районных судах). Снижение платы возможно лишь при документальной фиксации нарушения в установленном порядке: акт о ненадлежащем качестве/перерывах, предписание ГЖИ, иные официальные документы. При наличии только свидетельских показаний и объяснений суды отказывают, ссылаясь на п. 15–17 Правил № 491 и ст. 56 ГПК РФ. *Применяется:* при отсутствии актов и официальных фиксаций, когда позиция строится исключительно на устных доводах.

Позиция 2 (защитная, потребительская). Бремя доказывания факта оказания услуг надлежащего качества и в заявленном объёме лежит на исполнителе (управляющей организации), а не на потребителе: ст. 56 ГПК РФ, п. 4 ст. 13 и ст. 29 ЗоЗПП, общий принцип п. 2 ст. 401, ст. 1064 ГК РФ (вина/невиновность доказывает причинитель). Отсутствие у УК отчётов о выполнении договора управления (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ), актов выполненных работ, смет, документов о закупках, журналов заявок расценивается как доказательство невыполнения работ. Эта же логика работает и как защита против иска УК о взыскании задолженности: недоказанность фактического оказания услуг влечёт отказ во взыскании платы в соответствующей части.

Применяется: при наличии косвенных доказательств — коллективных обращений, предписаний ГЖИ, фотоматериалов, отсутствия документации, отчётов о выполнении договора.

Практический вывод: стройте позицию на обеих линиях одновременно — фиксируйте нарушения актами (усиливая позицию 1) и параллельно истребуйте у УК отчётную документацию, требуя от неё доказательств фактического оказания услуг (включая позицию 2). Для этого: заявление о предоставлении отчёта о выполнении договора управления за каждый год (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ), актов выполненных работ, смет, договоров с подрядчиками, сведений о заявках; обращение в ГЖИ о предоставлении сведений о проверках и предписаниях по дому.

5.4. Сроки исковой давности (конкурирующие подходы)

- **Основной подход:** общий трёхлетний срок (ст. 196 ГК РФ), исчисляемый отдельно по каждому месячному платежу (разъяснения Пленума ВС РФ по спорам об оплате жилого помещения и коммунальных услуг). Это даёт возможность заявить требования за последние три года (для вас — примерно за 36 месяцев из четырёх лет).
- **Конкурирующий подход:** требования, связанные с ненадлежащим качеством работ (услуг), могут подчиняться специальным срокам: один год по ст. 725 ГК РФ для требований в связи с ненадлежащим качеством работ (для зданий и сооружений применяется общий срок), а также специальным сроком ст. 29 ЗоЗПП; ответчик может заявить о пропуске таких сроков.
- **Устойчивая практика защиты:** при переквалификации требования как о возврате неосновательного обогащения (ст. 1102, 1103 ГК РФ) применяется трёхлетний срок (ст. 196 ГК РФ).

Вывод: заявляйте период в пределах трёх лет; по более ранним периодам готовьте обоснование длящегося характера нарушения и ссылку на неосновательное обогащение, но учитывайте риск отказа. На досудебной стадии формулируйте требование как о перерасчёте за последние три года.

6. Аспект 4. Возврат (зачёт) средств, уплаченных за фактически не оказанные услуги

1. **Правовое основание:** ст. 1102, 1103 ГК РФ (неосновательное обогащение), ст. 29 ЗоЗПП (возврат уплаченной суммы при отказе от услуги/недостатках), ст. 723, 783 ГК РФ (применительно к подрядным элементам договора управления).

2. **Форма возврата:** денежный возврат на счёт заявителя; альтернативно — зачёт в счёт будущих начислений, в том числе путём направления заявления о зачёте (ст. 410, 411 ГК РФ), если между сторонами существуют встречные однородные требования. Зачёт особенно удобен, если прежняя УК выставила спорную квитанцию: заявление о зачёте переплаты/ неосновательного обогащения против её требования об оплате.
3. **Соотношение с иском УК о взыскании долга:** если вы прекратили платежи в спорной части, УК обратится в суд; ваша защита — возражения о неоказании услуг, о недостоверности расчёта, встречный иск о перерасчёте, заявление о применении ст. 196 ГК РФ (давность), ст. 333 ГК РФ (при явной несоразмерности пеней), а также довод о том, что бремя доказывания фактического оказания услуг лежит на УК (раздел 5.3).
4. **Моральный вред и штраф:** при судебном удовлетворении требований — компенсация морального вреда (ст. 15 ЗоЗПП, ст. 151, 1099–1101 ГК РФ) и штраф 50 % от присуждённой суммы (п. 6 ст. 13 ЗоЗПП). Проценты по ст. 395 ГК РФ заявляются, если не заявлена договорная/законная неустойка (п. 4 ст. 395 ГК РФ).

Практический вывод: наиболее реалистичный результат по «прошлым» периодам — не полный возврат всей уплаченной суммы (обязанность содержать общее имущество сохраняется, УК несёт расходы на управление и часть работ фактически выполнялась), а частичное соразмерное уменьшение цены услуг за документально подтверждённые периоды и виды невыполненных работ. Требование «вернуть всё за 4 года» суды удовлетворяют редко и, как правило, лишь в части доказанного полного неоказания конкретных услуг; при полном неоказании отдельных услуг возврат в соответствующей части возможен.

7. Аспект 5. Вносы на капитальный ремонт: принципиально иной режим

7.1. Природа платежа

Вносы на капитальный ремонт — не плата за услуги управляющей организации, а обязательный целевой платёж собственников в фонд капитального ремонта (ч. 1 ст. 169, ст. 170 ЖК РФ). Средства формируются либо на специальном счёте (владелец — ТСЖ, ЖСК, управляющая организация или региональный оператор — ч. 3, 4 ст. 175 ЖК РФ), либо в фонде регионального оператора (ст. 179, 180 ЖК РФ). Расходование — исключительно по целевому назначению (ст. 166, 174, 177 ЖК РФ).

Отсюда два следствия: 1. Управляющая организация, указанная в квитанции в строке «капитальный ремонт», чаще всего является лишь платёжным агентом регионального оператора; она не является надлежащим ответчиком по требованиям о возврате взносов. 2. Обязанность по уплате взносов не обусловлена фактическим выполнением капитального ремонта в конкретном доме в конкретный период — это публично-правовая по своей природе обязанность, установленная законом.

7.2. Когда требования возможны

- **Специальный счёт, владельцем которого является УК:** требования о нецелевом расходовании, о непредставлении отчёта, о перерасчёте — к УК как владельцу счёта (ст. 175, 177, 183 ЖК РФ); при нецелевом использовании — взыскание убытков (ст. 15, 393 ГК РФ), вплоть до уголовно-правовых рисков для руководителя.
- **Региональный оператор:** перерасчёт — при ошибочных, двойных, необоснованных начислениях (неверная площадь, неучтённые льготы, начисление лицам, не являющимся собственниками, как в Версии Б раздела 2.2); невыполнение капитального ремонта в установленный срок — самостоятельное основание требований к региональному оператору (ст. 189, 190 ЖК РФ), но не основание для возврата уже уплаченных взносов.
- **Изменение способа формирования фонда / иные основания:** перевод и возврат средств регулируются ст. 170, 173, 175, 176 ЖК РФ.

7.3. Практический вывод

Требование о возврате взносов на капитальный ремонт «за ненадлежащее содержание» бесперспективно: содержание общего имущества и капитальный ремонт — разные правовые режимы. Проверьте: (а) кто владелец счёта/получатель средств (ГИС ЖКХ, реестр лицензий, реквизиты квитанции); (б) правильность начислений (площадь, тариф, льгота, статус плательщика). При выявлении ошибок — требование к надлежащему получателю (региональный оператор/владелец спецсчёта). При невыполнении капитального ремонта — требования о понуждении к его проведению, а не о возврате взносов.

8. Аспект 6. Смена управляющей организации: правовые последствия для расчётов

1. **Прекращение договора управления:** по инициативе собственников (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ — с оговоркой о годичном сроке и исключениях), по результатам конкурса (ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ), в порядке ст. 453 ГК РФ, а

также в связи с прекращением деятельности УК по управлению домом (ст. 200 ЖК РФ).

2. **Передача технической документации и иных документов** — обязанность прежней УК (ч. 10 ст. 162 ЖК РФ; порядок передачи оформляется актом; при уклонении — понуждение через суд, включая истребование документации).
3. **Обязательства прежней УК перед собственниками сохраняются** — включая обязанность произвести перерасчёт и вернуть неосновательно полученное (ст. 1102 ГК РФ), возместить убытки от ненадлежащего содержания (ст. 15, 1064 ГК РФ). Прекращение договора не является «списанием» долга УК перед собственниками.
4. **Разграничение начислений по датам:** прежняя УК вправе начислять плату за период до даты внесения изменений в реестр лицензий в связи с передачей дома; новая УК — с этой даты (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ). Начисление прежней УК за период, когда она домом не управляла, — неправомерно.
5. **Риск «переброса» долга:** иногда новая УК предъявляет к оплате «долги» прежней УК. Это недопустимо без документального подтверждения перехода требования (уступка — ст. 382, 388 ГК РФ; в отсутствие уступки требование необоснованно) и без проверки обоснованности самих долгов.
6. **Защита по искам прежней УК:** ссылки на неказание услуг (раздел 5.3), на давность (ст. 196 ГК РФ), на неосновательность доначислений, на зачёт (ст. 410 ГК РФ).

Практический вывод: адресат требований распределяется по календарю правления дома. Дата из реестра лицензий — центральный юридический факт. Требования о перерасчёте за прошлые периоды — к прежней УК; требования об устранении продолжающихся нарушений (плесень, сырость, грызуны) — к новой УК, с уведомлением её о выявленных недостатках и требованием их устранить.

9. Пошаговый алгоритм действий

Шаг 1. Собрать доказательства (1-2 недели). Фотографии и видеозаписи с датой и временем (подъезды, стены, подвал, норы грызунов, мусорные площадки); коллективное обращение соседей; копии всех квитанций и платёжных документов за 4 года; скриншоты обращений в ГИС ЖКХ.

Шаг 2. Оформить акт о ненадлежащем качестве. Письменное уведомление УК о выявленных нарушениях с требованием направить представителя для составления акта (вручить под подпись либо направить заказным письмом с описью вложения и уведомлением). При неявке — акт с

участием не менее двух соседей (желательно с участием члена совета МКД), с фиксацией отказа УК. Такой акт — основание для уменьшения платы (п. 15–17 Правил № 491).

Шаг 3. Истребовать документы у прежней УК. Отчёт о выполнении договора управления за каждый год (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ), акты выполненных работ и сметы, договоры с подрядчиками, журналы заявок, расшифровку начислений за август с обоснованием увеличения.

Шаг 4. Заявить требования. Прежней УК: о перерасчёте (уменьшении размера платы) за период ненадлежащего оказания услуг; о возврате излишне уплаченного/неосновательного обогащения; о перерасчёте и исключении спорной части начисления за август. Новой УК: об устранении продолжающихся нарушений (санитарное состояние, дератизация, устранение причин сырости и грибка).

Шаг 5. Подключить надзорные органы (параллельно). ГЖИ (содержание, начисления, лицензионный контроль); Роспотребнадзор (грызуны, антисанитария); прокуратура (при бездействии).

Шаг 6. Судебная защита. Иск к прежней УК: соразмерное уменьшение цены услуг/возврат излишне уплаченного, неустойка (ст. 28, 31 ЗоЗПП), моральный вред (ст. 15 ЗоЗПП), штраф (п. 6 ст. 13 ЗоЗПП), при необходимости — понуждение к передаче документов. Иск к новой УК или фонду капремонта (в зависимости от причины сырости) — об устранении недостатков и возмещении ущерба. Период требований — в пределах трёх лет.

Шаг 7. Защита при иске УК о взыскании задолженности. Возражения о неоказании услуг и недоказанности их объёма; о недостоверности расчёта; о применении срока исковой давности; о снижении неустойки; встречный иск или заявление о зачёте.

10. Сводные практические выводы по каждой версии

Версия	Надлежащий ответчик	Ключевое требование	Перспектива
Ненадлежащее содержание в прошлые периоды	Прежняя УК	Соразмерное уменьшение цены услуг, возврат неосновательного обогащения	Средняя; зависит от актов и истребованной документации; в пределах 3 лет

Версия	Надлежащий ответчик	Ключевое требование	Перспектива
Продолжающиеся нарушения (сырость, грибок, грызуны) сегодня	Новая УК (с даты реестра лицензий)	Обязание устранить нарушения, возмещение ущерба	Высокая при наличии актов и предписаний ГЖИ
Причина сырости — необходимость капитального ремонта	Региональный оператор/владелец спецсчёта (+ УК в части инициирования)	Понуждение к капитальному ремонту	Средняя; требует экспертизы
Увеличение платы за август	Прежняя УК	Перерасчёт, исключение спорной суммы	Высокая, если нет решения ОСС/ условия договора
Период августа после передачи дома	Прежняя УК (за неправомерно начисленный период)	Возврат как неосновательного обогащения	Высокая
Взносы на капремонт	Региональный оператор/владелец спецсчёта	Перерасчёт при ошибочных начислениях; понуждение к ремонту	Низкая по «возврату за некачественное содержание»; средняя по ошибочным начислениям

11. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные акты 1. Жилищный кодекс РФ — ст. 20, 30, 39, 44, 46, 67, 153, 154, 155 (ч. 14), 156 (ч. 3, 7, 9.2), 157.2, 158 (ч. 4), 161 (ч. 1, 1.1, 2.3, 3, 4, 10, 10.1, 13, 17), 162 (ч. 2, 7, 8, 8.1, 8.2, 10, 11), 166, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 177, 179, 180, 183, 188, 189, 190, 193, 196, 197, 199, 200. 2. Гражданский кодекс РФ — ст. 15, 151, 166, 168, 196, 210, 249, 309, 310, 327, 333, 382, 388, 393, 395, 401, 407, 410, 411, 421, 424, 453, 723, 725, 783, 1064, 1068, 1099–1101, 1102, 1103. 3. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — ст. 4, 8, 10, 13 (п. 4, 6), 15, 16, 17 (п. 3), 28 (п. 5), 29, 31. 4.

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), в том числе п. 15–17 (порядок изменения размера платы при ненадлежащем качестве услуг и работ). 5. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества). 6. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах) — раздел IX (изменение размера платы при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами). 7. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами). 8. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами). 9. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами). 10. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), в том числе раздел 3.4 (содержание подвалов, дератизация, дезинсекция). 11. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» — ст. 11, 29. 12. СанПиН 2.1.3684-21; СанПиН 3.3686-21 (санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий, профилактике инфекционных болезней, дератизации). 13. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». 14. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ — ч. 5, 6 ст. 7 (гарантии застройщика). 15. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — ст. 21, 26. 16. Кодекс РФ об административных правонарушениях — ст. 6.3, 6.4, 7.22, 7.23.3, 14.1.3. 17. Налоговый кодекс РФ — подп. 4 п. 2 ст. 333.36. 18. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 29, 47, 56, 79.

Судебная практика и разъяснения 19. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17