**Нарушения со стороны УО для обращения в суд.**

Обращение в суд на УО имеет смысл, когда, например:

- УО не исполняет обязательств по договору управления МКД и имеются документальные доказательства неисполнения;

- условия договора управления нарушают права потребителя ЖКУ;

- КУ предоставляются ненадлежащего качества либо не в полном объеме и имеются документальные доказательства этого;

- непосредственные обращения в УО и в контролирующие органы не дали результата;

- из-за действий или бездействия УО причинен вред здоровью либо имуществу собственника помещения в МКД;

- иные нарушения прав и законных интересов собственника помещения в МКД не удалось разрешить в досудебном порядке.

Например, потребители обращаются в суд в случаях:

- протечки кровли вследствие выпадающих осадков из-за того, что УО не осуществляет текущий ремонт крыши своевременно (ущерб причиняется имуществу собственника или его здоровью: сырость может стать причиной появления плесени);

- наличия плесени (зачастую эта проблема актуальна для первых этажей. Подвалы могут быть затоплены водой, что приводит к размножению вредоносных насекомых);

- низкой или высокой температуры в квартирах (недотоп и перетоп);

- причинения материального вреда в связи с падением снега или сосулек на автомобиль с крыши;

- причинения вреда здоровью в связи с падением снега или сосулек на автомобиль с крыши, с обрушением части фасада или балкона;

- отключения электрической энергии, водоснабжения, канализации с нарушением установленного порядка ограничения предоставления КУ и т.д.;

- падения деревьев, веток с деревьев, находящихся на земельном участке МКД, если в результате этого причинен вред имуществу или здоровью собственника.

Из содержания [ст. 16](https://login.consultant.ru/link/?rnd=4A7F40321D128051AAA5C49CF5ACF6FD&req=doc&base=RZR&n=296169&dst=100108&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100662&REFDOC=18647&REFBASE=CMB&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100108%3Bindex%3D793&date=20.03.2020) Закона о защите прав потребителей следует следующее.

- Условия договора, ущемляющие права потребителя, признаются недействительными.

- Если в результате исполнения договора, ущемляющего права потребителя, у него возникли убытки, они подлежат возмещению исполнителем в полном объеме.

- Исполнитель не вправе без согласия потребителя выполнять дополнительные работы, услуги за плату. Потребитель вправе отказаться от оплаты таких работ (услуг), а если они оплачены, потребитель вправе потребовать от продавца (исполнителя) возврата уплаченной суммы.

Согласие потребителя на выполнение дополнительных работ, услуг за плату оформляется исполнителем в письменной форме в случае управления МКД, по решению ОСС, если иное не предусмотрено федеральным законом. Потребителям в сфере ЖКХ необходимо учитывать следующее.

- Если собственники не приняли на ОСС перечень работ и услуг, обеспечивающий надлежащее содержание ОИ, предложенный УО, но впоследствии организация выполнила такие работы, например, в соответствии с предписанием ГЖИ, то собственники обязаны оплатить их стоимость.

- Если организация, управляющая МКД, не направила собственникам такой перечень, стоимость работ, выполненных по предписаниям ГЖИ, будет ее предпринимательским риском.

- Работы, услуги из Минимального [перечня](https://login.consultant.ru/link/?rnd=4A7F40321D128051AAA5C49CF5ACF6FD&req=doc&base=RZR&n=294721&dst=100012&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100669&REFDOC=18647&REFBASE=CMB&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100012%3Bindex%3D800&date=20.03.2020) услуг и работ в отношении ОИ собственников в данном МКД должны выполняться независимо от того, утверждался ли их перечень решением ОСС.

В [п. 31](https://login.consultant.ru/link/?rnd=4A7F40321D128051AAA5C49CF5ACF6FD&req=doc&base=RZR&n=294711&dst=24&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100670&REFDOC=18647&REFBASE=CMB&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D24%3Bindex%3D801&date=20.03.2020) Правил содержания общего имущества установлено, что УО обязана представить собственникам предложение о размере платы за содержание жилого помещения не позднее чем за 30 дней до ОСС (на досках объявлений во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка). В предложении УО о размере платы должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения.

Пленум ВАС РФ в своем [Постановлении](https://login.consultant.ru/link/?rnd=4A7F40321D128051AAA5C49CF5ACF6FD&req=doc&base=RZR&n=142090&dst=100011&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100671&REFDOC=18647&REFBASE=CMB&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100011%3Bindex%3D802&date=20.03.2020) от 17.02.2011 N 11 "О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях" разъяснил, что к ответственности по [ст. 7.22](https://login.consultant.ru/link/?rnd=4A7F40321D128051AAA5C49CF5ACF6FD&req=doc&base=RZR&n=289340&dst=100456&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100671&REFDOC=18647&REFBASE=CMB&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100456%3Bindex%3D802&date=20.03.2020) КоАП РФ могут привлекаться только УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК. Подрядчики не несут административной ответственности, даже если УО или жилищное объединение оштрафованы за некачественно выполненные работы. Вместе с тем с подрядчиков указанные организации могут взыскать причиненные убытки.

Иск является средством, применяемым на судебной стадии разрешения споров, с помощью которого происходит защита права, которое было нарушено, а также защита законных интересов. Это материально-правовое требование, которое сформулировано в качестве обращения, о разрешении спора материально-правового характера. Иск имеет своей целью защитить права и законные интересы субъекта правоотношений.

Исковое заявление составляется по правилам, которые изложены в [ст. 131](https://login.consultant.ru/link/?rnd=4A7F40321D128051AAA5C49CF5ACF6FD&req=doc&base=RZR&n=294822&dst=100628&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100673&REFDOC=18647&REFBASE=CMB&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100628%3Bindex%3D804&date=20.03.2020) ГПК РФ.

**Во-первых**, исковое заявление подается в суд в письменной форме.

**Во-вторых**, в исковом заявлении должны быть указаны:

- наименование суда, в который подается заявление;

- наименование истца, его место жительства, а также наименование представителя и его адрес, если заявление подается представителем;

- наименование ответчика, его место жительства или, если ответчиком является организация, ее место нахождения;

- в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца и его требования;

- обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства;

- цена иска, если он подлежит оценке, а также расчет взыскиваемых или оспариваемых денежных сумм;

- сведения о соблюдении досудебного порядка обращения к ответчику, если это установлено федеральным законом или предусмотрено договором сторон;

- перечень прилагаемых к заявлению документов.

**В-третьих**, в исковом заявлении могут быть указаны номера телефонов, факсов, адреса электронной почты истца, его представителя, ответчика, иные сведения, имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела, а также изложены ходатайства истца.

**В-четвертых**, исковое заявление подписывается истцом или его представителем при наличии у него полномочий на подписание заявления и предъявление его в суд.

Перечень необходимых документов, прилагаемых к исковому заявлению, установлен в [ст. 132](https://login.consultant.ru/link/?rnd=4A7F40321D128051AAA5C49CF5ACF6FD&req=doc&base=RZR&n=294822&dst=100643&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100686&REFDOC=18647&REFBASE=CMB&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100643%3Bindex%3D817&date=20.03.2020) ГПК РФ:

- копии искового заявления в соответствии с количеством ответчиков и третьих лиц;

- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины (при необходимости);

- доверенность или иной документ, удостоверяющие полномочия представителя истца;

- документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, копии этих документов для ответчиков и третьих лиц, если копии у них отсутствуют;

- доказательство, подтверждающее выполнение обязательного досудебного порядка урегулирования спора, если такой порядок предусмотрен федеральным законом или договором;

- расчет взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы, подписанный истцом, его представителем, с копиями в соответствии с количеством ответчиков и третьих лиц.

**Обратите внимание:** несоблюдение правила об обязательном досудебном порядке урегулирования спора является основанием для возвращения искового заявления или оставления его без движения ([п. 1 ч. 1 ст. 135](https://login.consultant.ru/link/?rnd=4A7F40321D128051AAA5C49CF5ACF6FD&req=doc&base=RZR&n=294822&dst=100663&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100693&REFDOC=18647&REFBASE=CMB&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100663%3Bindex%3D824&date=20.03.2020) ГПК РФ, [п. 23](https://login.consultant.ru/link/?rnd=4A7F40321D128051AAA5C49CF5ACF6FD&req=doc&base=RZR&n=131885&dst=100048&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100693&REFDOC=18647&REFBASE=CMB&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100048%3Bindex%3D824&date=20.03.2020) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей").

Привлечение профессионального юриста к подготовке и ведению дела повысит шансы потребителя на успех.

Если вам понадобиться профессиональная юридическая помощь то лучше обратиться за консультацией по телефону: 8(81371)936-80 в отдел информирования и консультирования граждан по вопросам защиты прав потребителей Филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ленинградской области в Гатчинском и Лужском районах» или лично по адресу: г. Гатчина, Госпитальный переулок, д.15, кабинет № 5.

По материалам СПС «КонсультантПлюс» на 20.03.2020 г.