



ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКООРИЕНТИРОВАННАЯ "ТРЕНАЖЕР ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ"

ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ И ДОБРОВОЛЬЦЕВ НКО СФЕРЫ ЖКХ

ТЕМА № 6: Ответственность сторон договора управления

Текучева Татьяна Николаевна



ВИДЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

уголовная

административная

гражданско-правовая

ВИДЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Ответственность
собственника и лиц, с
ним проживающих

Ответственность
организации,
осуществляющей
управление МКД



Практика привлечения к административной ответственности по ч. 3 ст. 14.13 КоАП РФ за грубое нарушение управляющей организацией лицензионных требований, выразившихся в нарушении лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания

не организована работа аварийно-диспетчерской службы, документы, подтверждающие наличие собственной или специализированной службы отсутствуют

Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 09.03.2022 по делу N А12-7/2022 Требование: Об отмене актов о привлечении к административной ответственности по ст. 14.1.3 КоАП РФ (предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами без лицензии). Решение: В удовлетворении требования отказано.
(НЕ ОСПАРИВАЛОСЬ)

Нарушение сроков рассмотрения и исполнения заявок потребителей
Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2021 N 12АП-2248/2021 по делу N А12-1060/2021 Требование: Об отмене постановления о привлечении к административной ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ. Решение: В удовлетворении требования отказано.

Отсутствие журнала учета заявок

Интересно: Решение Магаданского городского суда Магаданской области №12-164/2019: При наличии заключенного договора с подрядной организацией ГЖИ должно проверить работу подрядчика, определяя качество и факт ведения журнала. При отсутствии претензий к подрядчику не может быть их и к заказчику (ТСЖ, УО)



Правила предоставления коммунальных услуг (постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

Исполнитель несет установленную законодательством РФ административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- а) нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг;
- б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;
- в) убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей, в том числе в результате договора, содержащего условия, ущемляющие права потребителя по сравнению с настоящими Правилами;
- г) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами.



Исполнитель, допустивший нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязан произвести перерасчет потребителю размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

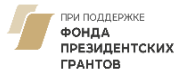
Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине потребителя. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) исполнителя, включая отсутствие у исполнителя необходимых денежных средств.



Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению исполнителем в полном объеме независимо от вины исполнителя.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, подлежит возмещению в течение 10 лет со дня предоставления такой услуги. При этом требования, предъявленные по истечении 3 лет со дня возникновения права на возмещение такого вреда, удовлетворяются за прошлое время не более чем за 3 года, предшествовавшие предъявлению иска.

Право требовать возмещения вреда, причиненного вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял он в договорных отношениях с исполнителем или нет.



В случае причинения исполнителем ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан им не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта потребителем (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо исполнителя 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй - остается у исполнителя.



Исполнитель несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с использованием материалов, оборудования, инструментов и иных средств, необходимых для предоставления коммунальных услуг, независимо от того, позволял уровень научных и технических знаний выявить их особые свойства или нет.

Исполнитель освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения потребителем установленных правил потребления коммунальных услуг.



Под убытками понимаются расходы, которые потребитель, чьи права нарушены, произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не освобождают исполнителя от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед потребителем.

Исполнитель освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Если иное не установлено законом, убытки, причиненные потребителю, подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором.



Требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению исполнителем в добровольном порядке. При удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50 процентов суммы, присужденной судом в пользу потребителя.



Если исполнителем вследствие нарушения прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами, потребителю причинен моральный вред (физические или нравственные страдания), то по заявлению потребителя суд может возложить на исполнителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.



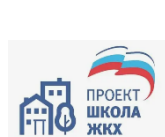
Гражданско-правовая ответственность УО за нарушение сроков исполнения заявок и качество работы АДС при рассмотрении споров о возмещении ущерба

ОБЩЕЕ ПРАВИЛО: УО несет ответственность за ущерб, причиненный в связи с ненадлежащим содержанием ремонтом общего имущества собственников помещений в МКД

ОБЩЕЕ ПРАВИЛО: УО НЕ несет ответственность за ущерб, причиненный в связи с ненадлежащим содержанием ремонтом имущества собственников помещений в МКД (например, внутриквартирная разводка)

ВНИМАНИЕ! УО, ТСЖ являются ответчиком по спорам о возмещении ущерба, возникшего в результате аварии на внутриквартирной разводке в случае нарушения сроков устранения (локализации) аварий в размере, в котором бездействие УО, ТСЖ повлекло за собой увеличение размера причиненного ущерба.

Судом должна быть определена степень вины собственника и степень вины УО, ТСЖ
Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 09.02.2021 N 4-КГ20-58-К1
Требование: О возмещении убытков, компенсации морального вреда, взыскании штрафа.
Обстоятельства: Залив квартиры произошел в результате действий ответчика, в связи с чем истцу причинен ущерб.
Решение: Дело направлено на новое рассмотрение, так как судом не было указано, в какое время после поступления заявки об утечке воды был вызван слесарь-сантехник на место аварии и в связи с чем возникла необходимость вызова еще одного слесаря-сантехника.



Гражданско-правовая ответственность РСО за нарушение сроков исполнения заявок и качество работы АДС при рассмотрении споров о возмещении ущерба

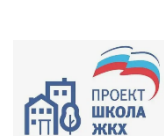
ОБЩЕЕ ПРАВИЛО: РСО НЕ несет ответственность за ущерб, причиненный в связи с ненадлежащим содержанием ремонтom имущества собственников помещений в МКД (например, внутриквартирная разводка)

ВВ! РСО может быть привлечена к гражданско-правовой ответственности по спорам о возмещении причиненного ущерба

Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.12.2021 N 12АП-10047/2021 по делу N А12-5956/2021 Требование: О возмещении ущерба, причиненного в результате затопления нежилого помещения, судебных расходов. Решение: Требование удовлетворено.

Виновные действия управляющей компании состоят в ненадлежащем содержании общего имущества МКД, что привело к возникновению аварийной ситуации в канализационной сети. Вина РСО состоит в ненадлежащем исполнении обязанности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, что способствовало несвоевременной ликвидации аварии и, как следствие, увеличению размера убытков, а также непринятию своевременных мер к прочистке канализационных труб, что и привело к засорам.

Причина затопления: переполненный канализационный колодец и негерметичность ВДИС водоотведения



ШТРАФ В ДОХОД ПОТРЕБИТЕЛЯ

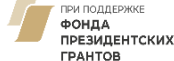
В случае нарушения исполнителем, в том числе лицом, привлеченным исполнителем для осуществления функций по расчету платы за коммунальные услуги, порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы, по обращению заявителя исполнитель обязан уплатить потребителю штраф в размере 50 процентов величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить в соответствии с настоящими Правилами, за исключением случаев, когда такое нарушение произошло по вине потребителя или устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем.

При поступлении обращения потребителя с письменным заявлением о выплате штрафа, в котором указываются его фамилия, имя, отчество (при наличии), дата и место рождения, место жительства (регистрации), паспортные данные, индивидуальный номер налогоплательщика (при наличии), исполнитель не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязан провести проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги и принять одно из следующих решений:

- а) о выявлении нарушения (полностью или частично) и выплате потребителю штрафа (полностью или частично);
- б) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

Срок выплаты штрафа 2 мес. Со дня получения обращения.

В АИЕПД – отдельной строкой.



При предоставлении исполнителем потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в **Законе РФ "О защите прав потребителей", в следующих случаях:**

- а) если исполнитель после заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, своевременно не приступил к предоставлению коммунальных услуг;
- б) если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг, установленные в **приложении N 1** к настоящим Правилам;
- в) если давление ХВС, ГВС и (или) температура горячей воды в точке водоразбора не отвечают требованиям, установленным законодательством РФ;
- г) если давление газа в помещении потребителя не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;
- д) если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении потребителя не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;



При предоставлении исполнителем потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в [Законе РФ "О защите прав потребителей"](#), в следующих случаях:

е) если температура воздуха в помещении потребителя (в том числе в отдельной комнате в квартире) ниже значений, установленных законодательством Российской Федерации, более чем на величину допустимого отклонения температуры и (или) если давление во внутридомовой системе отопления меньше значения, указанного в [приложении N 1](#) к Правилам.

Если иное не установлено договором, потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае проведения потребителем мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол, утепление входных дверей в помещение и т.д.);

ж) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредставлении;

з) в других случаях, предусмотренных договором.



Потребитель несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;

Потребители, несвоевременно и (или) неполностью внесшие плату за коммунальные услуги, обязаны уплатить исполнителю пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу исполнителя или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для потребителя в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для потребителя в жилом доме).



МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
КОМПЕТЕНЦИЙ СПЕЦИАЛИСТОВ
И ДОБРОВОЛЬЦЕВ НКО СФЕРЫ ЖКХ



АНО ДПО
«МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»



БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!

Спикер
Текучева Татьяна Николаевна