В Общество с ограниченной ответственностью
«УК «Уютный дом»

гр. Левченко Н.А., проживающей
по адресу: г. Москва, ул. Тверская, 74, кв.12

ПРЕТЕНЗИЯ

Я – Заявитель, Левченко Н.А., являюсь собственником жилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская, 74, кв.16.

Данное жилое помещение представляет собой однокомнатную квартиру общей площадью 32 кв. м., жилой площадью 18 кв. м.
В указанной квартире никто не зарегистрирован.
В 2016 году мне выставлен счет на сумму 32 000 рублей 52 копейки, в котором присутствует информация о необходимости оплаты мной коммунальных и иных жилищно-бытовых услуг.

При этом за 2016 год мною были оплачены коммунальные и иные жилищно-бытовые услуги, сумма составила 20 000 рублей. В данную квитанцию включена оплата услуг, которые мне не предоставлялись 20 000 (эксплуатация и обеспечение подъема лифта, вывоз мусора), так как в период 2016 года я в квартире не проживала, а лифты не функционировали.
Считаю, что Вы, как управляющая организация, действуете против интересов жильцов — собственников квартир в многоквартирном доме, не желаете согласовывать с нами порядок и способы обслуживания нашего дома для выбора наиболее приемлемого для нас варианта, подходящего по качеству обслуживания и доступности цен.

Согласно ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:
1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2) плату за коммунальные услуги.
Жилищный кодекс Российской Федерации разграничивает плату за пользование жилым помещением (плату за наем), плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.
Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (пункт 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии со ст. ст. 161, 162, 164, 165 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно абзаца 2 пункта 15 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307, в случае если исполнителем является товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив либо управляющая организация, то расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.
При наличии в помещениях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Это в свою очередь означает, что собственники помещений при установлении размера этой платы должны согласовать между собой объем всех необходимых расходов на содержание многоквартирного дома, а также его текущий и капитальный ремонт.

В случае если исполнителем является управляющая организация, то расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, определяется решением общего собрания собственников помещений в таком доме.
При этом управляющий не вправе навязывать какие-либо работы и услуги, самостоятельно изменять размер тарифов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемых для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

Решением Совета Депутатов Ленинского муниципального района МО от 24.12.2009 № 2/33 «Об установлении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги для населения Ленинского муниципального района» установлен размер платы за жилое помещение для нанимателей и собственников жилых помещений.
Однако выставленный Вами счет за коммунальные и иные жилищно-бытовые услуги рассчитан по иных тарифным ставкам, значительно превышающим установленный вышеуказанным решением размер.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Согласно ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.
В силу ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена указанным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

На основании ст. 16 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей", условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Таким образом, Ваши действия, выраженные в «навязывании» мне оплаты коммунальных услуг в повышенном размере, противоречат нормам действующего законодательства и в настоящее время я настаиваю на перерасчете суммы начисленных мне коммунальных платежей.

На основании Постановления РФ от 23 мая 2006 г № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней на основании письменного заявления потребителя.

В сложившейся ситуации мне были причинены значительные неудобства и нравственные страдания. Для разрешения данного вопроса и защиты своих нарушенных прав мне пришлось обращаться в различные инстанции, на что я потратила свое личное и рабочее время, а также денежные средства.
Следует отметить, что за защитой своих нарушенных прав мне пришлось обратиться в ООО «Правда», в кассу которого мной были уплачены денежные средства в 7 000 рублей.
Согласно ст. 15 Гражданского кодекса РФ, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.
Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (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).

На основании изложенного, в соответствии с ЖК РФ, ст. 15 ГК РФ,

ПРОШУ:
1. Произвести перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги по квартире, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Тверская, 74, кв.16
2. Выплатить в мою пользу 7 000 рублей в счет компенсации оплаченных мной юридических услуг.

В случае неудовлетворения моих предложений в течении 10 дней я буду вынуждена обратиться в суд с отнесением судебных расходов на Ваш счет.
Кроме того, по данному поводу я вынуждена обратиться в прокуратуру и антимонопольную службу.
Убедительная просьба, в случае неудовлетворения моих предложений письменный отказ выслать по адресу: г. Москва, ул. Тверская, 74, кв.12