

Начисление платы за домофон ЖСК без решения общего собрания и реакция ГЖИ: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Жилищно-строительный кооператив (далее — ЖСК) без проведения общего собрания собственников помещений заменил подъездное домофонное оборудование и включил в ежемесячный платёжный документ строку «обслуживание домофона» (50 руб.); по обращению заявителя Государственная жилищная инспекция (далее — ГЖИ, орган государственного жилищного надзора) сообщила о расторжении договора на обслуживание домофонов, фактически строка была исключена только из квитанции заявителя, тогда как остальные собственники продолжают платить; повторное обращение с приложенными квитанциями заявителя и соседа показало, что договор не расторгнут; ГЖИ квалифицировала это как «технический сбой» и заявила, что выездными проверками не занимается, а соседу надлежит обратиться самостоятельно. Требуется правовая оценка: (I) правомерности самого начисления платы за домофон без решения собрания; (II) правомерности ответа ГЖИ и наличия в её действиях (бездействии) состава противоправного бездействия; (III) нарушения прав заявителя в ситуации, когда нарушение устранено только в отношении него одного, но сохраняется для остальных собственников дома.

Ниже разбор ведётся по каждой версии отдельно, поскольку итог зависит от фактических обстоятельств (статус заявителя как члена/не члена ЖСК, наличие или отсутствие решения органа управления кооператива, содержание устава ЖСК, платил ли заявитель спорную строку ранее). Ни одна из версий не выбирается молча: по каждой приведено обоснование и практический вывод.

2. Разграничение фактических версий (влияет на все последующие выводы)

Обстоятельство	Версия 1	Версия 2	Правовое значение
Статус заявителя	член ЖСК		для члена ЖСК размер платежей

Обстоятельство	Версия 1	Версия 2	Правовое значение
		собственник, не являющийся членом ЖСК	определяется в порядке ст. 156 ч. 8 ЖК РФ и устава; для не члена — из договора (ст. 155 ч. 6 ЖК РФ)
Основание начисления	решение правления ЖСК	никакого документа нет	при отсутствии всякого решения начисление лишено основания (ст. 44, 156 ЖК РФ)
Характер работ	замена оборудования (модернизация)	текущее обслуживание ранее установленного домофона	модернизация общего имущества ближе к вопросам ст. 44 ч. 2 ЖК РФ и требует решения с повышенным числом голосов (ст. 46 ч. 1 ЖК РФ)
Оплата заявителем	строка оплачивалась ранее	никогда не оплачивалась	в первом случае возникает вопрос о возврате неосновательного обогащения (ст. 1102 ГК РФ)

Раздел I. Правомерно ли включение платы за обслуживание домофона без решения общего собрания

I.1. Домофон как объект правового режима общего имущества

Подъездное домофонное оборудование обслуживает более одного помещения, находится внутри/за пределами помещений, но не является частью квартир. Оно прямо подпадает под признак «механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения» — **ст. 36 ч. 1 п. 1 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ**. Состав общего имущества конкретизирован в **п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491** (далее — Правила № 491).

Следствие: собственники владеют домофоном на праве общей долевой собственности, несут бремя его содержания пропорционально доле (**ст. 37 ч. 1, ст. 39 ч. 1, ст. 158 ч. 1 ЖК РФ**), а любые работы, изменяющие объём и стоимость этого содержания, требуют волеизъявления собственников.

I.2. Позиция «А»: начисление неправомерно без решения общего собрания собственников

Обоснование: 1. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества и размер платы за содержание определяются решением общего собрания собственников (**ст. 44 ч. 1 и ч. 2 ЖК РФ, ст. 156 ч. 7 ЖК РФ, п. 11 и п. 28-31 Правил № 491**). 2. Решение, принятое по вопросу, не включённому в повестку дня либо без необходимого числа голосов (кворума), ничтожно (**ст. 181.5 ГК РФ, п. 103-112 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25**). 3. Если ЖСК вообще не проводило собрания и не принимало решения, то платёж установлен в одностороннем порядке. Односторонний акт кооператива не создаёт обязанности собственника (**ст. 8, ст. 307, ст. 310 ГК РФ**; применительно к потребительским отношениям — **ст. 16 п. 1 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»** (далее — ЗоЗПП): условия, ущемляющие права потребителя по сравнению с законом, недействительны). 4. Домофон не является коммунальной услугой, поэтому Правила предоставления коммунальных услуг (постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354) основанием для отдельной строки быть не могут; речь идёт либо о составляющей платы за содержание, либо об отдельной возмездной услуге, которая оказывается только по соглашению. 5. Если заявитель ранее оплачивал строку, уплаченное образует неосновательное обогащение (**ст. 1102, ст. 1105 ГК РФ; ст. 16 ЗоЗПП**), с процентами по **ст. 395 ГК РФ**; требование о возврате подлежит удовлетворению в 10-дневный срок (**ст. 22, ст. 31 ЗоЗПП**).

Когда применяется эта позиция: ЖСК не представила ни протокола общего собрания собственников (в том числе решения о наделении кооператива полномочиями), ни договора, ни локального акта о введении платежа; либо представила решение, ничтожное по **ст. 181.5 ГК РФ**.

I.3. Позиция «Б»: для ЖСК достаточно решения органа управления кооператива

Обоснование ЖСК (которое следует ожидать и которое нельзя игнорировать): - В ЖСК, в отличие от домов, управляемых управляющей организацией, размер обязательных платежей и взносов, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества, определяется **органами управления кооператива в**

соответствии с уставом — ст. 156 ч. 8 ЖК РФ, а не обязательно общим собранием собственников помещений. Компетенция общего собрания членов ЖСК закреплена в **ст. 116, 117 ЖК РФ**, правления — в **ст. 118-119 ЖК РФ**. - Общее собрание собственников помещений (глава 6 ЖК РФ) и общее собрание членов ЖСК — разные органы; там, где домом управляет кооператив, именно его органы утверждают смету и платежи.

Слабые места этой позиции (контраргументация): 1. **Диспозиция «в соответствии с уставом»** означает, что решение принимает тот орган, к компетенции которого вопрос отнесён уставом. Уставы ЖСК, как правило, относят утверждение размера взносов и сметы к общему собранию членов. Решение правления по вопросу, отнесённому уставом (и **ст. 117 ЖК РФ**) к компетенции общего собрания членов, недействительно. 2. **Заявитель может не быть членом ЖСК**. Для собственников, не являющихся членами кооператива, плата вносится на основании договоров, заключённых с кооперативом (**ст. 155 ч. 6 ЖК РФ**). Новая строка, отсутствующая в договоре, для такого собственника необязательна; обязанность возникает только из соглашения (**ст. 421 ГК РФ**). 3. Даже решение органа управления ЖСК **не может изменить правовой режим общего имущества** без участия собственников, если речь идёт о замене оборудования (модернизации), а не о текущем обслуживании. Замена домофонов — изменение состава/характеристик общего имущества, что ближе к вопросам реконструкции, капитального ремонта и распоряжения общим имуществом (**ст. 44 ч. 1, ч. 2 ЖК РФ**), решения по которым принимаются квалифицированным большинством (**ст. 46 ч. 1 ЖК РФ**). 4. Плата взимается с собственников, но при этом **ЖСК обязана раскрыть информацию** об оказываемых услугах и их стоимости (Стандарт раскрытия информации, утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731; **ст. 8, 10 ЗоЗПП**; ст. 8 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О ГИС ЖКХ»). Неисполнение этой обязанности — самостоятельное нарушение (**ст. 7.23.1 КоАП РФ**).

Когда применяется эта позиция: устав ЖСК прямо относит установление платежей к компетенции правления; вопрос касается только текущего обслуживания уже существующего домофона; все собственники были надлежаще проинформированы и фактически оплачивали услугу длительное время (что может рассматриваться как согласование в форме конклюдентных действий — **ст. 438 ГК РФ**).

Важно: включение строки в платёжный документ само по себе акцептом не является; оплата счёта без информирования о новой услуге не свидетельствует о согласии потребителя (системное толкование **ст. 10, 16 ЗоЗПП**).

I.4. Способы правовой защиты собственника по разделу I

- Требование к ЖСК представить копию договора на обслуживание домофонов и документ-основание начисления (ст. 8 ЗоЗПП, Стандарт № 731).
- Иск о признании начисления незаконным, о перерасчёте и о возврате неосновательно уплаченного (ст. 11, 12, 1102 ГК РФ; ст. 16 ЗоЗПП), с компенсацией морального вреда (ст. 15 ЗоЗПП) и штрафом 50 % (ст. 13 ч. 6 ЗоЗПП).
- Оспаривание решения органа управления ЖСК/общего собрания (ст. 181.4 ГК РФ; для решения общего собрания собственников — ст. 46 ч. 6 ЖК РФ, шестимесячный срок).
- Проверка наличия протокола в ГИС ЖКХ: протоколы общего собрания передаются в орган ГЖН и размещаются в системе (ст. 46 ЖК РФ; ч. 18–19 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ). Требования к оформлению — приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр.

Практический вывод по разделу I. Наиболее вероятна неправомерность начисления в отсутствие решения уполномоченного органа: домофон — общее имущество, изменение объёма его содержания и, тем более, замена оборудования требуют волеизъявления собственников (для не членов ЖСК — договора). Полностью «неуязвим» начислитель только при наличии: (а) решения общего собрания членов ЖСК либо правления, принятого в пределах уставной компетенции, и (б) договора с собственником-не членом ЖСК. Проверка этих двух документов — ключ ко всему спору.

Раздел II. Обязана ли ГЖИ провести проверку и является ли её ответ бездействием

II.1. Обязанность рассмотреть обращение по существу

Обращение гражданина в орган ГЖН подлежит обязательному рассмотрению (ст. 9 ч. 1 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»). Орган обязан: обеспечить объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение; запросить необходимые документы; принять меры, направленные на восстановление или защиту нарушенных прав; дать письменный ответ по существу поставленных вопросов (ст. 10 ч. 1 Закона № 59-ФЗ). Срок — 30 дней (ст. 12 ч. 1 Закона № 59-ФЗ).

Существенная для нашего дела норма: **жалоба — просьба гражданина о восстановлении или защите его нарушенных прав либо прав других лиц (ст. 4 ч. 1 и ч. 3 Закона № 59-ФЗ)**. Это прямо опровергает логику «у вас строки нет — пусть сосед пишет сам».

II.2. Обязанность провести контрольно-надзорное мероприятие: две конкурирующие позиции

Позиция 1 (в пользу ГЖИ, «версия надзорного органа»). - Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение обязательных требований, перечисленных в ст. 20 ч. 1 ЖК РФ, а лицензионные требования исключены из предмета (ст. 20 ч. 2 ЖК РФ); деятельность регулируется Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и Положением о государственном жилищном надзоре (постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493). - С 2022 года действуют ограничения на внеплановые контрольные мероприятия: постановление Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 (в редакции последующих продлений) допускает внеплановые проверки лишь в исключительных случаях (угроза причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, причинение такого вреда, иные прямо названные случаи) и, как правило, по согласованию с прокуратурой. - Неправомерное начисление бытового платежа (50 руб. в месяц) под эти исключения прямо не подпадает. Значит, ГЖИ вправе ограничиться рассмотрением обращения и документарным анализом, а отсутствие выезда — не бездействие. - Дополнительный аргумент ГЖИ: орган государственного жилищного надзора не занимается выездными проверками — он проводит их в порядке и формах, установленных региональным административным регламентом, утв. высшим исполнительным органом субъекта РФ (ст. 20 ч. 2 ЖК РФ).

Позиция 2 (в пользу заявителя, «версия защитная»). - Мораторий ограничивает **формы**, но не отменяет **обязанности реагировать**. Даже при запрете внеплановой выездной проверки надзорный орган располагает инструментами, не требующими её: объявление предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований (ст. 49 Федерального закона № 248-ФЗ), профилактический визит (глава 10 названного Закона), мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом (наблюдение за соблюдением обязательных требований, выездное обследование), информирование (глава 10), направление материалов в органы прокуратуры и внутренних дел. - Обязанность «принять меры, направленные на восстановление или защиту нарушенных прав» (ст. 10 ч. 1 Закона № 59-ФЗ) не поставлена законом в зависимость от того, разрешена ли в конкретном году внеплановая проверка. - Первоначальный ответ ГЖИ («договор

расторгнут») при повторном обращении с квитанциями двух квартир оказался недостоверным. Но вместо проверки документов ГЖИ воспроизвела новые пояснения ЖСК («технический сбой»). Это отказ от оценки доводов обращения по существу при наличии противоречащих доказательств — нарушение **ст. 10 ч. 1 Закона № 59-ФЗ**, а также принципов объективности и всесторонности. - Заявление «выездными проверками мы не занимаемся» прямо противоречит **ст. 20 ч. 5 ЖК РФ** и нормам Федерального закона № 248-ФЗ о выездных контрольных мероприятиях: право беспрепятственно посещать территорию и многоквартирные дома, проводить обследования предусмотрено законом. Регламентные ограничения применимы к конкретному виду проверки, но не превращаются в общий отказ от выездных мероприятий.

Когда применяется каждая позиция. Позиция 1 защищает ГЖИ, если она реально истребовала у ЖСК договор, платёжные документы и решение органа управления, установила по документам отсутствие нарушения или его устранение, и в решении отражены результаты этой работы. Позиция 2 применима тогда, когда ответ сводится к изложению объяснений ЖСК и не содержит сведений ни об истребовании документов, ни о результатах каких-либо контрольных действий, — именно такая картина описана в вопросе.

II.3. Оценка ответа «у вас строки нет — пусть сосед обращается сам»

Правовые дефекты: 1. Противоречит **ст. 4 ч. 3 Закона № 59-ФЗ** (жалоба может быть подана о защите прав других лиц). 2. Противоречит целям надзора — предупреждение, выявление и пресечение нарушений (**ст. 20 ч. 1 ЖК РФ**): нарушение взимания платы имеет системный (общедомовой) характер, его «персональное» устранение не является пресечением. 3. Возлагает на гражданина обязанность организовать надзорную работу (собрать заявления соседей), что законом не предусмотрено: орган обязан установить нарушение по имеющимся у него данным, включая данные ГИС ЖКХ и представленные заявителем платёжные документы.

Вывод: такая мотивировка отказа неправомерна.

II.4. Оценка ответа «это технический сбой, который ЖСК устранил»

Этот ответ имеет правовое значение только при условии, что ГЖИ: - истребовала и проанализировала первичные документы (договор, протокол заседания органа управления ЖСК, реестры начислений, платёжные документы по всем лицевым счетам); - проверила факт устранения (по прошлому месяцу — по представленным квитанциям и документам ЖСК); -

зафиксировала результат (акт по результатам контрольного мероприятия либо мотивированное решение об отсутствии оснований для проверки).

Если вместо этого ответ основан исключительно на письме ЖСК, он представляет собой переложение контрольной функции на подконтрольное лицо. «Технический сбой» не является юридической категорией: либо основание для начисления существует (и тогда заявитель вправе получить копии документов и оспорить их), либо его нет (и тогда начисление неправомерно для всех, с обязанностью перерасчёта). Сохранение неопределённости само по себе нарушает права заявителя как потребителя и собственника (см. раздел III).

II.5. Квалификация: бездействие или лишь неполный ответ

Конкурирующие позиции судебной практики (обе встречаются):

- **Позиция судов, отказывающих в иске:** факт дачи ответа в установленный срок исключает бездействие; неполнота ответа, отсутствие ссылок на все доводы обращения, а равно неустранение нарушения не свидетельствуют о бездействии, поскольку надзорные полномочия реализуются по усмотрению органа; кроме того, суд не вправе подменять орган и обязывать его проводить проверку конкретного вида. Правовое основание: **ст. 218, ст. 226 КАС РФ**, а также условия, сформулированные в **постановлении Пленума ВС РФ от 28.06.2022 № 21** (для признания решения, действия (бездействия) незаконными необходима совокупность: несоответствие закону и нарушение прав заявителя) и **постановлении Пленума ВС РФ от 27.09.2016 № 36**.
- **Позиция судов, удовлетворяющих требования:** бездействие — это не только отсутствие ответа, но и непринятие органом мер, которые он обязан и имеет возможность принять (неистребование документов, непроведение доступных контрольных мероприятий, неустранение выявленного нарушения, ответ, воспроизводящий объяснения подконтрольного лица). Правовое основание: **ст. 10 ч. 1 Закона № 59-ФЗ, ст. 20 ч. 1, 5 ЖК РФ**, нормы Федерального закона № 248-ФЗ, бремя доказывания законности возложено на орган (**ст. 62, 226 КАС РФ**). Как правило, суд не обязывает провести проверку «в конкретной форме», но обязывает **устранить допущенное нарушение**, что означает рассмотрение обращения заново с принятием мер (**ст. 227 КАС РФ**).

Промежуточный вывод. В описанной ситуации ответ ГЖИ следует квалифицировать прежде всего как **незаконное решение (неполное рассмотрение обращения)** и, в части непринятия мер по пресечению длящегося нарушения, — как **бездействие**. Отказ от выездных мероприятий

как таковой сам по себе противоправен только тогда, когда без них невозможно установить обстоятельства; но заявление «выездными проверками мы не занимаемся» сформулировано как общий отказ и потому уязвимо.

II.6. Возможная ответственность должностных лиц ГЖИ

- **ст. 5.59 КоАП РФ** — нарушение установленного порядка рассмотрения обращений граждан (производство по делу возбуждается прокурором).
- **ст. 19.5 ч. 1 КоАП РФ** — невыполнение в срок законного предписания органа государственного надзора (применимо к ЖСК, а также к должностным лицам ЖСК).
- **ст. 7.22 КоАП РФ** — нарушение правил содержания жилых домов лицами, ответственными за их содержание; **ст. 7.23.1 КоАП РФ** — нарушение требований к раскрытию информации; **ст. 14.8 КоАП РФ** — нарушение права потребителя на информацию.
- Применимость **ст. 14.1.3** и **ст. 7.23.3** КоАП РФ к ЖСК неочевидна: лицензированию подлежит деятельность управляющих организаций (**ст. 192 ЖК РФ**), а ЖСК лицензию не получает. Поэтому ссылка «мы не надзираем за лицензиатами» не исключает надзора за ЖСК — предмет надзора шире лицензионного контроля (**ст. 20 ч. 1, ч. 2 ЖК РФ**).
- **ст. 293 УК РФ** (халатность) теоретически возможна, но требует существенного вреда/крупного ущерба и в разбираемой конфигурации маловероятна.

Практический вывод по разделу II. Ответ ГЖИ в описанном виде не соответствует **ст. 10 ч. 1 Закона № 59-ФЗ** и **ст. 20 ч. 1, 5 ЖК РФ**. Ссылки на «технический сбой» и отказ от выездных проверок при наличии противоречащих доказательств (квитанции двух квартир) — это неполнота рассмотрения обращения, а в части бездействия по пресечению длящегося нарушения — противоправное бездействие. Вместе с тем надзорный орган может противопоставить мораторий (постановление Правительства РФ № 336), поэтому вероятный предмет судебной защиты — не «обязать провести выездную проверку», а «признать бездействие незаконным и обязать устранить нарушение» (**ст. 227 КАС РФ**).

Раздел III. Устранение нарушения только в отношении заявителя versus в отношении всех собственников

III.1. Позиция «права заявителя восстановлены — спора нет»

Обоснование: нарушение носило личный характер (в его квитанции была незаконная строка); после её исключения его права восстановлены; надзорный орган не обязан действовать в интересах иных лиц, которые вправе обратиться сами (**ст. 4 ч. 1 Закона № 59-ФЗ**); предмет спора исчерпан; в удовлетворении требований следует отказать (**ст. 218 КАС РФ**).

Эта позиция применяется, если домофон не входит в состав общего имущества, обслуживаемого за счёт общих средств, либо если собственник, которому строка исключена, вообще не связан с расходами по этому оборудованию.

III.2. Позиция «права заявителя продолжают нарушаться»

Контраргументы, каждый со ссылкой:

1. **Системный (общедомовой) характер нарушения.** Начисление установлено не для одного лица, а введено кооперативом для всего дома, то есть представляет собой нарушение порядка определения платы, установленного **ст. 44, 156, 158 ЖК РФ**. Цель надзора — предупреждение, выявление и пресечение нарушений (**ст. 20 ч. 1 ЖК РФ**); «точечное» исключение строки из одной квитанции нарушение не пресекает.
2. **Заявитель вправе требовать защиты прав других лиц. ст. 4 ч. 3 Закона № 59-ФЗ** прямо допускает жалобу в защиту прав и законных интересов других лиц; следовательно, адресат жалобы не вправе отвечать «пусть сосед обратится сам».
3. **Нарушение принципа равенства бремени содержания общего имущества.** Расходы на содержание общего имущества распределяются между всеми собственниками пропорционально долям (**ст. 37 ч. 1, ст. 39 ч. 1, ст. 158 ч. 1 ЖК РФ**). Если оборудование обслуживается и часть жильцов платит за это, а часть — нет, режим общего имущества становится неравным: расходы, понесённые ЖСК по договору, покрываются за счёт остальных (в том числе, если заявитель вносит взносы/платежи в ЖСК), либо, напротив, создаётся конструкция, при которой у части собственников появляется необоснованное преимущество, а у части — обязанность, не основанная на решении. В любом случае это нарушение установленного законом порядка — а значит, заявитель как участник этих отношений затронут.

4. **Неопределённость в объёме платёжной обязанности.** Односторонние и противоречивые объяснения ЖСК («договор расторгнут», «технический сбой») лишают заявителя определённости: если основание для начисления существует, оно должно распространяться и на него; если не существует — начисление неправомерно для всех и подлежит перерасчёту (**ст. 1102 ГК РФ**). Правовая неопределённость — самостоятельное нарушение, устранимое только полным перерасчётом и раскрытием документов (**ст. 8, 10 ЗоЗПП, Стандарт № 731**).
5. **Риск последующих доначислений и взыскания.** При сохранении внутренних документов ЖСК о введении платежа существует риск предъявления заявителю задолженности впоследствии (в том числе при смене руководства кооператива). Устранение нарушения «по факту» без правовой оценки основания такой риск не снимает.
6. **Публично-правовой интерес.** Протоколы и решения по дому передаются в ГИС ЖКХ (**ст. 46 ЖК РФ**, ч. 18–19 ст. 12 Федерального закона № 176-ФЗ); сведения о начислениях доступны органу ГЖН, поэтому установление факта длящегося нарушения не требует инициативы каждого собственника.

III.3. Разрешение коллизии

Если установлено	Правовой результат
Решения уполномоченного органа нет, начисление введено произвольно	Нарушение длящееся; требование заявителя подлежит удовлетворению в полном объёме (пресечение начислений для всего дома, перерасчёт, возврат)
Решение есть, но принято с нарушениями (нет кворума, вопрос вне компетенции)	Решение ничтожно (ст. 181.5 ГК РФ , п. 103–112 постановления Пленума ВС РФ № 25) — вывод тот же
Решение принято правомочным органом в пределах устава по вопросу текущего обслуживания	Начисление правомерно; исключение строки в одной квитанции — проявление недисциплинированности, но публичного нарушения нет

Практический вывод по разделу III. Исключение строки только из квитанции заявителя не устраняет нарушение и не лишает его права требовать надзорного реагирования в отношении всех собственников: нарушение затрагивает общий правовой режим содержания общего имущества (**ст. 36, 37, 39, 158 ЖК РФ**), а заявитель вправе действовать и в интересах третьих лиц (**ст. 4 ч. 3 Закона № 59-ФЗ**). Позиция ГЖИ защитима

только в том случае, если будет доказано, что начисление законно и всякое «устранение» вообще не требовалось.

Раздел IV. Рекомендуемая последовательность действий

Шаг	Действие	Ссылки	Срок
1	Письменное требование в ЖСК: копии договора на обслуживание домофонов, решения органа управления кооператива, реестра начислений по всем лицевым счетам; требование перерасчёта и возврата	ст. 8, 10, 22, 31 ЗоЗПП; Стандарт № 731	10 дней на возврат (ст. 22 ЗоЗПП)
2	Повторное (уже с указанием на п. 3 ч. 1 ст. 10 Закона № 59-ФЗ и ст. 4 ч. 3 Закона № 59-ФЗ) обращение в ГЖИ: указать, что нарушение длящееся и касается всех собственников; потребовать истребования документов, проведения доступного контрольного мероприятия, объявления предостережения, выдачи предписания	ст. 9, 10, 12 Закона № 59-ФЗ; ст. 20 ЖК РФ; ст. 49, гл. 10, 16 Федерального закона № 248-ФЗ	30 дней
3	Проверить протоколы и информацию о доме в ГИС ЖКХ (отсутствие решения — важное доказательство)	ст. 46 ЖК РФ; ч. 18–19 ст. 12 Закона № 176-ФЗ; Федеральный закон № 209-ФЗ	—
4	Жалоба в вышестоящий орган (главному государственному жилищному инспектору субъекта РФ; при необходимости — Главному государственному жилищному инспектору РФ в Минстрое России) и в прокуратуру	ст. 10, 21, 26, 27 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре РФ»; ст. 5.59 КоАП РФ	без срока
5	Административный иск по КАС РФ об оспаривании бездействия (неполного рассмотрения) ГЖИ, с	ст. 218, 219, 226, 227 КАС РФ; постановления Пленума ВС РФ от	3 месяца со дня, когда стало известно о

Шаг	Действие	Ссылки	Срок
	требованием обязать устранить нарушение	28.06.2022 № 21, от 27.09.2016 № 36	нарушении (ст. 219 ч. 1 КАС РФ)
6	Гражданский иск к ЖСК: о признании начисления незаконным, перерасчёте, возврате неосновательного обогащения, компенсации морального вреда и штрафа	ст. 11, 12, 1102, 1105, 395 ГК РФ; ст. 13 ч. 6, 15, 16 ЗоЗПП; ст. 17 ЗоЗПП (подсудность по выбору истца)	3 года (ст. 196 ГК РФ); 6 месяцев — для оспаривания решения собрания (ст. 46 ч. 6 ЖК РФ, ст. 181.4 ГК РФ)
7	Коллективное обращение жильцов дома — усиливает доказательственную базу и снимает довод «нарушение только у вас»	ст. 2 ч. 1, ст. 4 Закона № 59-ФЗ	—
8	Обращение в Роспотребнадзор по факту навязывания услуги и непредоставления информации	ст. 40 ЗоЗПП; ст. 14.8 КоАП РФ	без срока

Госпошлина по административному иску и иску о защите прав потребителей рассчитывается по **ст. 333.19 НК РФ**; по требованиям о защите прав потребителей истец освобождён от уплаты госпошлины при цене иска до установленного порога (**ст. 333.36 НК РФ**).

Раздел V. Таблица «довод оппонента — контраргумент»

Довод ГЖИ / ЖСК	Контраргумент со ссылкой
«Договор расторгнут»	Повторное обращение с квитанциями двух квартир опровергает это; ГЖИ обязана была истребовать и проверить документы (ст. 10 ч. 1 Закона № 59-ФЗ)
«Технический сбой устранил ЖСК»	Юридически значимым является наличие или отсутствие основания начисления, а не объяснение подконтрольного лица; при отсутствии основания — перерасчёт для всех (ст. 1102 ГК РФ)
«У вас строки нет — пусть сосед пишет сам»	Прямо противоречит ст. 4 ч. 3 Закона № 59-ФЗ и ст. 20 ч. 1 ЖК РФ; нарушение носит общедомовой характер

Довод ГЖИ / ЖСК	Контраргумент со ссылкой
«Выездными проверками не занимаемся»	Противоречит ст. 20 ч. 5 ЖК РФ и нормам Федерального закона № 248-ФЗ; мораторий (постановление № 336) ограничивает формы, но не отменяет обязанности реагировать (ст. 49, гл. 10 Закона № 248-ФЗ)
«Домофон установлен — значит, услуга оказывается, и её надо оплачивать»	Оказание услуги не заменяет решения об установлении платежа (ст. 44, 156 ЖК РФ); для не членов ЖСК — только из договора (ст. 155 ч. 6 ЖК РФ)
«Размер взносов определяет правление ЖСК»	Только в пределах уставной компетенции и в порядке ст. 156 ч. 8 ЖК РФ со ссылкой на ст. 117 ЖК РФ; при отсутствии решения общего собрания членов, если вопрос отнесён уставом к его компетенции, решение правления недействительно
«Заявитель не потерпел ущерба»	Права нарушены уже самой неопределённостью и неравным режимом бремени (ст. 36, 37, 39, 158 ЖК РФ), а также непредоставлением информации (ст. 8, 10 ЗоЗПП)

6. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и федеральные законы 1. Гражданский кодекс РФ: ст. 8, 11, 12, 181.4, 181.5, 290, 307, 310, 314, 395, 421, 438, 1102, 1105. 2. Жилищный кодекс РФ: ст. 20 (ч. 1, 2, 2.1, 4, 5), ст. 36 ч. 1 п. 1, ст. 37 ч. 1, ст. 39 ч. 1, ст. 44, 45, 46, 48, 110, 115–119, 137, 143.1, 155 ч. 6, ст. 156 ч. 7 и ч. 8, ст. 158 ч. 1, ст. 161, 162, 192. 3. Кодекс административного судопроизводства РФ: ст. 62, 218, 219, 226, 227. 4. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 5.59, 7.22, 7.23.1, 14.8, 19.5 ч. 1. 5. Налоговый кодекс РФ: ст. 333.19, 333.36. 6. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»: ст. 2 ч. 1, ст. 4 ч. 1 и ч. 3, ст. 5, ст. 9 ч. 1, ст. 10 ч. 1, ст. 12 ч. 1. 7. Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»: ст. 49, глава 10 (профилактические мероприятия), глава 16 (предписание об устранении выявленных нарушений), нормы о контрольных мероприятиях без взаимодействия с контролируемым лицом. 8. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (размещение

информации поставщиками информации). 9. Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ: ст. 12 ч. 18–19 (передача протоколов общего собрания в орган государственного жилищного надзора через ГИС ЖКХ). 10. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»: ст. 10, 21, 26, 27. 11. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: преамбула, ст. 8, 10, 13 ч. 6, 15, 16, 17, 22, 31, 40.

Подзаконные акты 12. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...»: п. 2, 11, 28–31. 13. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». 14. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». 15. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре» (Положение о государственном жилищном надзоре). 16. Постановление Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (в редакции последующих продлений). 17. Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах...». 18. Приказ Минстроя России об утверждении примерной формы платёжного документа для внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (форма платёжного документа, применяемая ЖСК).

Акты судебных органов 19. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: п. 103–112 (решения собраний, их оспоримость и ничтожность). 20. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения...» (общие подходы к плате за содержание жилого помещения и решениям общего собрания). 21. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»: п. 1–2 (сфера применения законодательства о защите прав потребителей). 22. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2022 № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 КАС РФ и главы 24 АПК РФ» (условия признания решений, действий, бездействия незаконными; распределение бремени доказывания). 23. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.09.2016 № 36 «О некоторых вопросах

применения судами Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации».

Оговорка о применимости. Тексты норм приведены по действующей редакции; конкретные редакции статей 20, 44–46 ЖК РФ, а также актуальность и срок действия ограничений, установленных постановлением Правительства РФ № 336, следует проверять на дату составления обращения или иска, равно как и административный регламент органа государственного жилищного надзора соответствующего субъекта РФ, утверждаемый высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ (ст. 20 ч. 2 ЖК РФ).

