

Правовой разбор: выставление квитанций управляющей организацией без договора управления, невыполнение работ по содержанию и текущему ремонту и угрозы судебным взысканием

1. Краткая постановка вопроса

Собственник помещения в многоквартирном доме (МКД) сообщает, что управляющая организация (УК) не заключила с ним договор управления, однако регулярно направляет платёжные документы; работы по содержанию общего имущества и текущему ремонту фактически не выполняются; при неоплате квитанций УК заявляет о намерении взыскать задолженность через суд. Собственник в одностороннем порядке приостановил оплату, усматривая в действиях УК признаки вымогательства. Соответственно требуют раздельного разбора три блока: **(1)** возникла ли вообще обязанность по внесению платы при отсутствии письменного договора управления; **(2)** возможно ли и в каком порядке снижение (перерасчёт) платы за невыполненные работы и услуги ненадлежащего качества; **(3)** является ли угроза обращением в суд вымогательством (ст. 163 УК РФ) или законным способом защиты права кредитора.

2. Методическая оговорка о применимых источниках и редакциях норм

Прежде чем переходить к существу, необходимо устранить несколько искажений в приложенном массиве правового контекста — иначе разбор будет строиться на неприменимых нормах.

2.1. Уголовно-правовая норма о вымогательстве. В приложенном контексте приведена ст. 148 «Вымогательство» УК РСФСР (уголовный закон РСФСР). Этот акт утратил силу: Уголовный кодекс РСФСР введён в действие с 1 января 1997 г. и полностью заменён Уголовным кодексом РФ от 13.06.1996 № 63-ФЗ, в котором вымогательство предусмотрено **ст. 163 УК РФ**. Разбор

третьего вопроса должен вестись исключительно по ст. 163 УК РФ; ссылки на ст. 148 УК РСФСР юридически ничтожны.

2.2. Норма о тарифах. В контексте приведён фрагмент Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» (в части изменения цен на содержание, ремонт жилья, наём и тарифы на коммунальные услуги не чаще одного раза в год). Этот Закон утратил силу с 1 марта 2005 г. в связи с принятием Жилищного кодекса РФ (ст. 2 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»). В настоящее время вопросы установления и изменения размера платы регулируются **ст. 156, 158 ЖК РФ** и подзаконными актами Правительства РФ. Ссылаться на утративший силу Закон при обосновании позиции нельзя.

2.3. Норма, которой в этом споре места нет. Ст. 286 КАС РФ, воспроизведённая в контексте несколько раз, регулирует взыскание **обязательных платежей и санкций** (налоги, сборы и иные фискальные платежи), взыскиваемых контрольными органами по правилам административного судопроизводства. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги не является обязательным платежом в смысле КАС РФ: требования УК о взыскании задолженности рассматриваются по правилам **гражданского процессуального законодательства** — в приказном (гл. 11 ГПК РФ) либо исковым (гл. 12 ГПК РФ) производстве. Это существенно для тактики защиты (см. раздел 6).

2.4. Технические артефакты. В приложенном массиве тексты ст. 153, 162 ЖК РФ и ст. 286 КАС РФ размещены под реквизитами указов и распоряжений Президента РФ иных органов, что невозможно по существу (Президент РФ не изменяет кодексы). Эти фрагменты следует воспринимать как ошибочно атрибутированные цитаты; содержательно они корреспондируют действующим редакциям ст. 153, 162 ЖК РФ и ст. 286 КАС РФ, но при подготовке процессуальных документов цитировать нормы необходимо по официальному тексту кодекса.

2.5. О нумерации пунктов подзаконных актов и разъяснений. Нумерация пунктов Правил, утверждённых постановлениями Правительства РФ, и пунктов постановлений Пленума Верховного Суда РФ ниже приводится справочно, для ориентирования в структуре акта; при составлении иска, возражений или жалобы номера пунктов следует сверять с официальным текстом в действующей редакции.

3. Раздел I. Возникла ли обязанность по внесению платы при отсутствии подписанного договора управления

3.1. Правовая рамка

Обязанность вносить плату установлена императивно:

- **ч. 1 ст. 153 ЖК РФ** — граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- **п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ** — обязанность возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности (с учётом правила ч. 3 ст. 169 ЖК РФ);
- **ч. 2 ст. 154 ЖК РФ** — плата для собственника помещения в МКД включает: плату за содержание жилого помещения (в том числе за услуги и работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества), взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги;
- **ч. 1 ст. 158 ЖК РФ** — собственник обязан нести расходы на содержание своего помещения и участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле;
- **ч. 1 ст. 155 ЖК РФ** — плата вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим;
- **п. 1 ч. 2 ст. 155 ЖК РФ** — плата вносится на основании платёжных документов.

Договорное оформление отношений регулируется **ст. 162 ЖК РФ**, в том числе:

- **ч. 1 ст. 162** — договор управления заключается с управляющей организацией, имеющей лицензию, в письменной или электронной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами; при выборе УК общим собранием собственников (ОСС) договор заключается с каждым собственником на условиях, указанных в решении этого собрания;
- **ч. 7 ст. 162** — УК обязана приступить к исполнению договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления данным домом;
- **ч. 8, 8.1, 8.2 ст. 162** — изменение и расторжение договора, включая односторонний отказ собственников при невыполнении УК условий договора.

Дополнительно: **ч. 5 ст. 46 ЖК РФ** — решение ОСС, принятое в установленном порядке, обязательно для всех собственников, в том числе не участвовавших в голосовании; **ч. 4 ст. 161 ЖК РФ** — если собственники не

выбрали способ управления или не реализовали решение, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору УК (см. также ч. 13 ст. 161); **ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ** — при управлении домом УК несёт ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил.

Ключевая развилка: **отсутствие договора как единого подписанного документа и отсутствие договорных отношений как таковых** — это разные юридические ситуации, и практические последствия у них принципиально различны.

3.2. Версия 1. «Договор не заключён — обязанность платить именно этой УК не возникла»

Аргументация. Ч. 1 ст. 162 ЖК РФ называет письменную форму (составление одного документа, подписанного сторонами) в качестве способа заключения договора управления. Согласно ст. 432 ГК РФ договор считается заключённым, когда между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям; для договора управления существенные условия перечислены в **ч. 3 ст. 162 ЖК РФ** (состав общего имущества и адрес дома; перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения перечня, перечень коммунальных услуг; порядок определения цены, размер платы и порядок её изменения; порядок контроля и отчёта). Если единый документ не подписан и по этим условиям соглашение не достигнуто, сторона вправе ссылаться на незаключённость договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Дополнительно: платёжный документ сам по себе не является ни офертой, ни договором — он лишь форма реализации уже существующего обязательства (п. 1 ч. 2 ст. 155 ЖК РФ). Направление квитанции не может подменять собой соглашение сторон.

Где эта версия работает. Она результативна, если одновременно установлено, что: - ОСС решение о выборе данной УК **не принимало** (либо решение отсутствует, либо принято с неустранимыми нарушениями — отсутствие кворума, ненадлежащее извещение, отсутствие бюллетеней); - открытый конкурс органом местного самоуправления по правилам ч. 4, 13 ст. 161 ЖК РФ **не проводился** либо его результаты не реализованы; - сведения о доме в реестр лицензий субъекта РФ за данной УК **не вносились** (ч. 7 ст. 162

ЖК РФ); - фактическое оказание услуг УК не подтверждается (нет актов, нет отчётов, нет следов работ, нет аварийно-диспетчерского обслуживания).

Практический вывод (версия 1). Возможность освободиться от оплаты на этом основании существует, но её реализация целиком зависит от доказательств на стороне УК: именно УК как истец обязана доказать наличие договорных отношений и факт оказания услуг (**ст. 56 ГПК РФ**; при рассмотрении в арбитраже — ст. 65 АПК РФ). Если УК таких доказательств не представит, иск о взыскании задолженности подлежит отклонению, а ранее уплаченные суммы могут быть истребованы как неосновательное обогащение (ст. 1102, 1105 ГК РФ). Однако рассчитывать на эту версию «по умолчанию» нельзя: суды требуют от УК доказательств, но при их появлении позиция рушится.

3.3. Версия 2 (доминирующая в практике). «Обязанность возникла, несмотря на отсутствие подписанного документа»

Аргументация. Судебная практика и разъяснения Верховного Суда РФ исходят из того, что отсутствие договора управления, оформленного единым подписанным документом, само по себе не означает отсутствия между сторонами обязательственных отношений.

Юридические конструкции, на которых это строится:

1. **Решение ОСС как оферта, конклюдентные действия как акцепт.** Если ОСС в порядке ст. 44–48 ЖК РФ приняло решение о выборе УК и об условиях договора, это решение обязательно для всех собственников (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ). Договор управления в таком случае заключается на условиях решения собрания (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ), а фактические отношения сторон квалифицируются как договорные. Дополнительный инструмент — **п. 3 ст. 438 ГК РФ**: совершение лицом, получившим оферту, действий по выполнению указанных в ней условий считается акцептом.
2. **Фактическое управление домом.** Если УК, сведения о которой внесены в реестр лицензий по данному дому (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ, ст. 193, 195 ЖК РФ), фактически приступила к управлению и несёт обязанности, предусмотренные ч. 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, собственник не освобождается от внесения платы.
3. **Неосновательное обогащение.** Даже при полном отрицании договорных отношений услуги, фактически потреблённые собственником (управление домом, аварийно-диспетчерское обслуживание, содержание общего имущества), порождают обязанность их оплатить по правилам **гл. 60 ГК**

РФ (ст. 1102, 1105 ГК РФ) — как неосновательно сбережённое имущество.

Разъяснения по этому кругу вопросов даны в **Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»** (в части заключения договора управления и его формы), а также в **Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»** (о применимости законодательства о защите прав потребителей к отношениям по предоставлению коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества).

Следствие, критически важное для пользователя. Если собственник **частично оплачивал** квитанции, это практически лишает его возможности ссылаться на отсутствие договорных отношений: частичная оплата рассматривается как конклюдентное действие, подтверждающее признание обязательства (п. 3 ст. 438 ГК РФ), и одновременно прерывает течение срока исковой давности (**ст. 203 ГК РФ**).

Практический вывод (версия 2). Это наиболее вероятный сценарий разрешения спора. Отсутствие подписи собственника под договором управления не освобождает его от обязанности участвовать в расходах на содержание общего имущества. Односторонний отказ от оплаты полностью по мотиву «нет договора» суд, скорее всего, не поддержит. Однако эта версия **не отменяет** права требовать уменьшения платы за фактически не оказанные услуги (раздел 4) и не подтверждает законность требований УК в части, если УК не уполномочена управлять домом (версия 3).

3.4. Версия 3. «УК не уполномочена управлять домом — плата взысканию не подлежит»

Это самостоятельная версия, качественно отличная от версии 1: здесь речь не о форме договора, а о **правовом основании управления**.

Обстоятельства, при которых версия применима: - дом фактически находится в управлении иной УК, ТСЖ, ЖСК или управляется непосредственно собственниками (ст. 161 ч. 2 ЖК РФ), а квитанции выставляет сторонняя организация — «двойные квитанции». Взыскание платы лицом, не осуществляющим управление, неправомерно; требования подлежат отклонению, полученное — возврату как неосновательное обогащение (ст.

1102 ГК РФ); - сведения о доме не внесены в реестр лицензий субъекта РФ за данной организацией (ч. 7 ст. 162, ст. 193, 195 ЖК РФ), лицензия отсутствует или аннулирована (ст. 199 ЖК РФ), — тогда предпринимательская деятельность по управлению домом ведётся с нарушением лицензионных требований (ч. 2.3 ст. 161, ст. 193 ЖК РФ) и влечёт административную ответственность (**ст. 14.1.3, 7.23.3 КоАП РФ**); - дом исключён из реестра лицензий, но квитанции продолжают выставляться.

Дополнительно в этой версии уместна ссылка на **ст. 10 ГК РФ** (недопустимость злоупотребления правом) и на **ст. 159 УК РФ** (мошенничество), если выставление квитанций за заведомо не оказываемые услуги носило системный характер и было сопряжено с умыслом на хищение денежных средств. Последнее, однако, требует доказывания прямого умысла и на практике устанавливается крайне редко; обоснованнее вести речь о гражданско-правовой и административной, а не уголовной, плоскости.

Практический вывод (версия 3). Эта версия — самая сильная из трёх, но она требует документального подтверждения: выписки из реестра лицензий субъекта РФ, сведений из ГИС ЖКХ (ст. 198 ЖК РФ; Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ), протокола ОСС, договора с другой УК, квитанций иной организации за те же периоды. Если подтвердится, что УК не уполномочена управлять домом, требования о взыскании задолженности не подлежат удовлетворению, а уплаченные ею суммы — истребованию.

3.5. Чек-лист установления применимой версии

№	Что проверить	Источник/ норма	Если «да»	Если «нет»
1	Проводилось ли ОСС о выборе УК, есть ли протокол и кворум	ст. 44–48, ч. 5 ст. 46, ч. 1 ст. 162 ЖК РФ	версия 2	версии 1 или 3
2	Внесены ли изменения в реестр лицензий субъекта РФ по дому	ч. 7 ст. 162, ст. 193, 195 ЖК РФ	версия 2	версия 3
3	Есть ли лицензия у УК и не аннулирована ли она	ст. 192, 193, 199 ЖК РФ	версия 2	версия 3
4	Управляет ли домом иная организация / ТСЖ / непосредственное управление	ст. 161 ЖК РФ	версия 3	версия 2

№	Что проверить	Источник/ норма	Если «да»	Если «нет»
5	Есть ли хоть какие-либо следы фактического оказания услуг (акты, отчёты, заявки в аварийно-диспетчерскую службу)	ч. 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, ст. 56 ГПК РФ	версия 2	версия 1
6	Производились ли ранее частичные оплаты	п. 3 ст. 438, ст. 203 ГК РФ	версия 2	версия 1 усиливается
7	Требовал ли собственник договор письменно, направлял ли протокол разногласий	ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, ст. 445 ГК РФ	усиление позиции	—

3.6. Практический вывод по разделу I

- Отсутствие подписанного договора — не безусловное основание не платить.** Превалирующий подход: обязанность по оплате содержания общего имущества вытекает из закона (ст. 153, 158 ЖК РФ) и сохраняется при фактическом управлении домом и наличии решения ОСС.
- Юридически сильная позиция возникает не из «нет договора», а из «нет правового основания управления»:** отсутствие сведений в реестре лицензий, управление дома другой организацией, отсутствие решения ОСС и нереализованный конкурс.
- Бремя доказывания наличия отношений и факта оказания услуг лежит на УК** (ст. 56 ГПК РФ). Требование УК предоставить договор, отчёт об исполнении, акты выполненных работ за спорный период — обязательный шаг.
- Незаключённость договора в письменной форме — нарушение и со стороны УК.** Собственник вправе требовать оформления договора (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ; при уклонении — обратиться по правилам ст. 445 ГК РФ об обязанности заключить договор), а также раскрытия информации (Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731; ст. 193 ЖК РФ).

4. Раздел II. Перерасчёт (снижение) платы за невыполненные работы и услуги ненадлежащего качества

4.1. Что именно и на что можно уменьшать

Плата за жилое помещение для собственника состоит из трёх блоков (**ч. 2 ст. 154 ЖК РФ**):

1. **плата за содержание жилого помещения** — включает услуги и работы по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества;
2. **взнос на капитальный ремонт** (ст. 169, 170 ЖК РФ);
3. **плата за коммунальные услуги**.

Невыполнение работ по текущему ремонту и содержанию касается **первого блока**. Уменьшать за счёт спора с УК взносы на капитальный ремонт и плату за коммунальные услуги, перечисляемую ресурсоснабжающим организациям, **нельзя**: у этих платежей иные получатели и иные правовые основания. Это принципиально: полный отказ от всех квитанций юридически не защищён и приводит к накоплению просроченной задолженности.

4.2. Нормативная база перерасчёта

Жилищные услуги (содержание и текущий ремонт общего имущества):

- **Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491**, которым утверждены, в частности:
- *Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме* — состав общего имущества, требования к его содержанию (п. 11 — перечень работ и услуг, входящих в содержание; п. 16 — надлежащее содержание; п. 21, 28, 29 — порядок определения размера платы, обязанность собственников нести расходы соразмерно долям);
- ***Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*** — этот документ прямо предназначен для описанной ситуации: он устанавливает порядок фиксации факта неоказания (ненадлежащего оказания) услуг, составления акта, обязанность УК уменьшить размер платы и последствия отказа от перерасчёта. Именно на него следует опираться, а не на «общие» нормы.

- **Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290** — Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (позволяет доказать, что конкретная работа относится к обязанностям УК).
- **Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416** — Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (стандарты управления, порядок раскрытия информации, взаимодействия с собственниками, рассмотрения обращений).
- **ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ** — ответственность УК за качество услуг и работ, входящих в содержание общего имущества.
- **ч. 11 ст. 162 ЖК РФ** — обязанность УК представлять собственникам отчёт о выполнении договора управления (ежегодно, а по требованию — в установленный срок). Отсутствие отчёта или его несоответствие фактическому состоянию дома — важное доказательство в пользу собственника.
- **ст. 20 ЖК РФ** и Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 — государственный жилищный надзор (обращение в государственную жилищную инспекцию).

Коммунальные услуги (для полноты картины):

- **Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354** — Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов: раздел X (порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, составление акта — п. 108–113) и раздел XI (порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг — п. 114–122), а также приложение № 1 (допустимые отклонения и порядок снижения платы). Эти положения применимы к коммунальным услугам; для жилищных услуг используется механизм Правил № 491.

Гражданско-правовая база:

- **ст. 783, 721, 723 ГК РФ** — к договору возмездного оказания услуг субсидиарно применяются общие положения о подряде, включая последствия выполнения работы ненадлежащего качества (соразмерное уменьшение цены, безвозмездное устранение недостатков, возмещение расходов).
- **Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»**: ст. 4 (качество услуги), **ст. 29** (права потребителя при обнаружении недостатков — в том числе уменьшение цены оказанной услуги), ст. 31 (десятидневный срок удовлетворения требования), ст. 15 (компенсация морального вреда), п. 6 ст. 13 (штраф 50 % от суммы, присуждённой судом).

- **Постановление Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17** — применимость законодательства о защите прав потребителей к отношениям по предоставлению коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества МКД.

4.3. Порядок действий: как правильно получить перерасчёт

Шаг 1. Фиксация факта неоказания (ненадлежащего оказания) услуг.

Уведомить УК (аварийно-диспетчерскую службу) о выявленном нарушении — способом, позволяющим подтвердить факт и дату обращения (письменно под входящую отметку, заказным письмом с описью вложения, через личный кабинет в ГИС ЖКХ, электронной почтой с подтверждением получения). Составить акт обследования с участием представителя УК; при отказе УК от участия — акт в присутствии не менее двух незаинтересованных лиц (соседей), с указанием даты, времени, конкретных дефектов и работ, которые не выполнены. Дополнительно: фото-, видеофиксация, переписка, показания свидетелей. Применительно к порядку фиксации для коммунальных услуг ориентиром служат п. 108–113 Правил № 354; для жилищных услуг порядок определяется Правилами изменения размера платы (Постановление № 491) и договором управления.

Шаг 2. Письменное требование о перерасчёте в адрес УК с приложением акта: указать период, перечень невыполненных работ и их стоимость (обосновывается сметой/калькуляцией, минимальным перечнем по Постановлению № 290, отчётом УК), требование уменьшить размер платы и отразить уменьшение в платёжном документе. Срок исполнения требования потребителя — 10 дней (ст. 31 Закона о защите прав потребителей).

Шаг 3. Обращение в контролирующие органы: государственная жилищная инспекция (ст. 20 ЖК РФ, Постановление Правительства РФ № 493) — с заявлением о нарушении правил содержания общего имущества; Роспотребнадзор — по вопросам нарушения прав потребителя; прокуратура — при бездействии контролирующих органов (ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»).

Шаг 4. Судебное требование. Самостоятельный иск (или встречный иск в деле о взыскании задолженности) об уменьшении цены услуг, о возложении обязанности выполнить работы, о возмещении убытков (ст. 15 ГК РФ), компенсации морального вреда и штрафа (ст. 13, 15 Закона о защите прав потребителей). Госпошлина — по правилам ст. 333.36 НК РФ (освобождение потребителя), подсудность — по выбору потребителя (ст. 29 ГПК РФ, ст. 17 Закона о защите прав потребителей).

4.4. Конкурирующие позиции о пределах перерасчёта

Позиция А. Суд взыскивает плату за вычетом стоимости фактически неоказанных услуг. При доказанности факта невыполнения конкретных работ суд уменьшает взыскиваемую задолженность на стоимость этих работ, а не отказывает в иске полностью. Основание: ст. 153, 158 ЖК РФ, Правила изменения размера платы (Постановление № 491), ст. 29 Закона о защите прав потребителей, ст. 723, 783 ГК РФ. *Когда применяется:* когда УК оказывала услуги хотя бы частично (управление, аварийно-диспетчерское обслуживание, осмотры, часть работ по содержанию).

Позиция Б. При полном неоказании услуг требование о взыскании платы может быть отклонено в целом. Если доказано, что УК не выполняла никаких работ и услуг, входивших в предмет её обязанностей, встречное предоставление отсутствует, и взыскание платы лишено правового основания (ст. 328, 1102 ГК РФ; ст. 56 ГПК РФ). *Когда применяется:* при системном, полном бездействии УК, подтверждённом предписаниями ГЖИ, актами, судебными решениями по иным собственникам того же дома.

Позиция В. Односторонний отказ от оплаты недопустим как способ самозащиты. Ссылка на невыполнение работ не даёт собственнику права просто не платить: самозащита гражданских прав должна быть соразмерна нарушению (ст. 14 ГК РФ), а недопустимость извлечения преимущества из недобросовестного поведения потерпевшего закреплена в ст. 10 ГК РФ. Надлежащий способ — требование перерасчёта (позиция А), а не удержание платежа. *Когда применяется:* как общий аргумент УК; риск для собственника — взыскание полной задолженности плюс пени.

4.5. Практический вывод по разделу II

- 1. Право на перерасчёт существует и опирается на специальный подзаконный акт** — Правила изменения размера платы, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, а также на ст. 29 Закона о защите прав потребителей и ст. 723, 783 ГК РФ.
- 2. Ключ к перерасчёту — процедура фиксации.** Без акта (или иных допустимых доказательств) невыполнения работ требование о снижении платы почти безнадежно.
- 3. Нельзя уменьшать за счёт спора взносы на капитальный ремонт и плату за коммунальные услуги** — это разные платежи с разными получателями (ч. 2 ст. 154, ст. 169, 170 ЖК РФ).
- 4. Наиболее безопасная линия поведения:** продолжать вносить плату (либо вносить её в части, бесспорной по объёму фактически оказанных услуг), одновременно предъявляя письменные требования о перерасчёте и

фиксируя нарушения. Экономия на платежах при отсутствии доказательств превращается в долг с пенями.

5. Раздел III. Угрозы УК судебным взысканием: вымогательство или реализация права

5.1. Юридический состав вымогательства

Ст. 163 УК РФ определяет вымогательство как требование передачи чужого имущества или права на имущество либо совершения других действий имущественного характера **под угрозой**:

- применения насилия;
- уничтожения или повреждения чужого имущества;
- распространения сведений, позорящих потерпевшего или его близких, либо иных сведений, которые могут причинить существенный вред правам или законным интересам потерпевшего или его близких.

Обязательные признаки состава: **противоправность** требования, **отсутствие у виновного действительного права на предмет требования, корыстная цель, реальность и адресность угрозы**, умысел на завладение чужим имуществом.

Разъяснения о разграничении вымогательства со смежными посягательствами даны в **Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 17.12.2015 № 56 «О судебной практике по делам о вымогательстве (статья 163 УК РФ)»**.

5.2. Версия 1. «Угрозы УК — вымогательство» (позиция, изложенная пользователем)

Аргументы, которые можно привести в её поддержку:

- УК не заключила договор, то есть, по мнению собственника, **не имеет действительного права** на взыскиваемую сумму — а именно отсутствие такого права является конструктивным признаком вымогательства;
- работы не выполняются, следовательно, требование оплаты лишено встречного предоставления;
- систематические обращения с угрозами суда носят характер психического давления;
- при наличии признаков «двойных квитанций» либо выставления счетов неуправомоченным лицом налицо намерение получить чужое имущество.

Почему эта версия в чистом виде практически не подтверждается:

1. **Угроза обращением в суд — правомерное действие.** Право на судебную защиту гарантировано **ст. 46 Конституции РФ** и реализуется способами, перечисленными в **ст. 11, 12 ГК РФ**. Заявление о намерении обратиться в суд за взысканием задолженности не является угрозой в смысле ст. 163 УК РФ: оно не сопряжено ни с насилием, ни с уничтожением имущества, ни с распространением позорящих или иных вредоносных сведений.
2. **Действительное право требования.** Даже если спор о размере и основаниях долга существует, наличие хотя бы предполагаемого права (а обязанность по оплате содержания прямо установлена ст. 153, 158 ЖК РФ) исключает признак противоправности требования. Спор о праве разрешается судом в гражданском процессе, а не квалифицируется как преступление.
3. **Отсутствие корыстной цели в уголовно-правовом смысле.** Взыскание задолженности в рамках уставной деятельности — реализация гражданско-правового требования, а не завладение чужим имуществом.
4. **Предмет требования.** Плата за жилое помещение — денежная сумма, причитающаяся по закону и (при наличии решения OCC) по договору; её взыскание не образует признаков хищения.

Практический вывод (версия 1). Обращение в правоохранительные органы исключительно по факту «УК угрожает судом» с заявлением о вымогательстве перспективы не имеет и, кроме того, отвлекает усилия от реального гражданско-правового спора. Заявление о преступлении оправданно, только если к требованиям оплаты добавляются иные, перечисленные в п. 5.4 действия.

5.3. Версия 2 (доминирующая). «Угроза судом — законный способ защиты права кредитора»

Аргументация:

- **ст. 46 Конституции РФ** и **ст. 11 ГК РФ** — судебная защита нарушенных прав;
- **ст. 309, 310 ГК РФ** — обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ недопустим;
- **ч. 1 ст. 153, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ** — обязанность собственника участвовать в расходах на содержание общего имущества;
- **ч. 14 ст. 155 ЖК РФ** — за несвоевременную и (или) неполную оплату начисляются пени: с 31-го дня по 90-й день просрочки — 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, с 91-го дня — 1/130 ставки, действующей на день фактической оплаты; увеличение этих размеров не допускается;

- **ст. 196, 200 ГК РФ**, а также разъяснение Верховного Суда РФ о том, что срок исковой давности по требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг исчисляется **отдельно по каждому ежемесячному платежу** (Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22, п. 32; ч. 1 ст. 155 ЖК РФ).

Дополнительно: требования УК о взыскании задолженности рассматриваются по правилам **ГПК РФ** — приказное производство (гл. 11, ст. 121-130 ГПК РФ) или исковое производство (гл. 12 ГПК РФ). **Ст. 286 КАС РФ к этим требованиям не применяется**, поскольку плата за жилое помещение не относится к обязательным платежам в смысле КАС РФ (подробно — п. 2.3 настоящего разбора).

Практический вывод (версия 2). Угрозы судом сами по себе не дают ни состава преступления, ни основания для жалоб в правоохранительные органы, но **дают собственнику процессуальные возможности**: заявить о пропуске исковой давности (ст. 196, 199, 200 ГК РФ), оспорить факт оказания услуг (ст. 56 ГПК РФ), потребовать уменьшения цены услуг, а также просить о снижении неустойки при её явной несоразмерности (**ст. 333 ГК РФ**). Кроме того, при подаче заявления о вынесении судебного приказа должник вправе в течение десяти дней со дня получения приказа подать возражения относительно его исполнения — это влечёт отмену приказа (**ст. 128, 129 ГПК РФ**), после чего УК вынуждена обращаться с полноценным иском, где бремя доказывания лежит на ней.

5.4. Версия 3. «Вымогательства нет, но действия УК могут квалифицироваться иначе»

Вымогательство отсутствует, однако поведение УК может образовывать иные составы и формы противоправного поведения:

Действие УК	Правовая квалификация	Норма
Угрозы насилием, повреждением имущества, распространением позорящих сведений в целях получения денег	Вымогательство	ст. 163 УК РФ
Самовольное отключение ресурсов, блокирование доступа, снятие/повреждение имущества, установка	Самоуправство; нарушение порядка приостановления/ограничения	ст. 330 УК РФ; ст. 14 ГК РФ; п. 114-122 Правил № 354

Действие УК	Правовая квалификация	Норма
ограничителей вне установленного порядка	предоставления коммунальных услуг	
Выставление квитанций и сбор платы за заведомо не оказываемые услуги, «двойные квитанции» с умыслом на хищение	Мошенничество; неосновательное обогащение; злоупотребление правом	ст. 159 УК РФ; ст. 1102 ГК РФ; ст. 10 ГК РФ
Выставление квитанций организацией без лицензии либо не внесённой в реестр лицензий по данному дому	Нарушение лицензионных требований, нарушение правил осуществления деятельности по управлению МКД	ч. 2.3 ст. 161, ст. 193 ЖК РФ; ст. 14.1.3, 7.23.3 КоАП РФ
Отказ предоставить договор управления, отчёт об исполнении договора, раскрыть информацию	Нарушение требований к раскрытию информации	ст. 193 ЖК РФ; Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731; ч. 11 ст. 162 ЖК РФ
Должностные преступления сотрудников муниципальных предприятий ЖКХ	Злоупотребление полномочиями (при наличии признаков)	ст. 285, 286 УК РФ

Условие применения: только при наличии конкретных фактических обстоятельств (зафиксированных обращений, аудиозаписей, свидетелей, документов) и причинно-следственной связи с требованием денег. Общие фразы «мы подадим в суд» под эти составы не подпадают.

Практический вывод (версия 3). Реальная уголовно-правовая перспектива возникает не из угрозы судом, а из **конклюдентных противоправных действий** — принудительных отключений, требований оплаты вне платёжных документов, взимания платы за услуги, которые заведомо не оказываются. Именно такие факты следует фиксировать и именно по ним имеет смысл обращаться в правоохранительные органы и в контролирующие инстанции.

5.5. Практический вывод по разделу III

- 1. Угроза судебным взысканием взыскательством не является** — это реализация конституционного права на судебную защиту (ст. 46

Конституции РФ, ст. 11, 12 ГК РФ), а спор относится к гражданско-правовой плоскости.

2. **Уголовно-правовая защита возможна, но по иным составам** (ст. 163, 159, 330 УК РФ) и при наличии специфических фактических обстоятельств, а не при простом требовании оплатить долг.
3. **Ссылка на «признаки вымогательства» как основание неоплаты несостоятельна** и, будучи озвученной в суде, ослабляет позицию собственника: она не заменяет доказательств неоказания услуг и не освобождает от обязанности, установленной ст. 153, 158 ЖК РФ.

6. Раздел IV. Сводная оценка рисков и рекомендуемая линия поведения

6.1. Риски текущей позиции собственника

- **Взыскание задолженности** за весь период с соблюдением срока исковой давности (ст. 196, 200 ГК РФ; постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22 о самостоятельном исчислении срока по каждому платежу).
- **Пени** в размере 1/300 и 1/130 ставки рефинансирования (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ) и их возможное, но не гарантированное снижение по ст. 333 ГК РФ.
- **Судебные расходы** по правилам ст. 98 ГПК РФ.
- **Прерывание срока исковой давности** любой частичной оплатой или признанием долга (ст. 203 ГК РФ): оплата «частично» лишает возможности заявить о давности по всему периоду.
- **Расширение долга** за счёт взносов на капитальный ремонт (ст. 169, 170 ЖК РФ) и платы за коммунальные услуги, которые не могут быть «зачтены» спором с УК.
- **Утрата процессуальной инициативы:** полное бездействие до момента подачи иска лишает возможности своевременно собрать доказательства ненадлежащего оказания услуг.

6.2. Рекомендуемая последовательность действий

1. **Собрать документальную базу:** протокол ОСС (или его отсутствие), выписка из реестра лицензий субъекта РФ по дому, сведения из ГИС ЖКХ (ст. 198 ЖК РФ, Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ), копия договора управления либо письменное требование о его предоставлении (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ), отчёт УК (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ).

2. **Проверить правомочность УК** по чек-листу п. 3.5. При выявлении признаков неуправомоченности — заявление в ГЖИ (ст. 20 ЖК РФ) и возражения против квитанций на этом основании.
3. **Зафиксировать невыполнение работ** актами, фото-, видеофиксацией, обращениями в аварийно-диспетчерскую службу; при необходимости — экспертизой.
4. **Направить письменное требование о перерасчёте** (ст. 29, 31 Закона о защите прав потребителей; Правила изменения размера платы, Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).
5. **Вносить платежи по бесспорной части** (фактически оказанные услуги, взносы на капитальный ремонт, коммунальные услуги) — чтобы не наращивать неустойку и не утрачивать позицию в части бесспорного.
6. **При обращении УК за судебным приказом** — в десятидневный срок подать возражения относительно его исполнения (ст. 128, 129 ГПК РФ), после чего спор перейдёт в исковое производство с полноценным доказыванием.
7. **В судебном споре заявить:** отсутствие правовых оснований управления (версия 3), недоказанность факта оказания услуг (ст. 56 ГПК РФ), пропуск исковой давности, требование об уменьшении цены услуг и о взыскании компенсации морального вреда и штрафа (ст. 13, 15 Закона о защите прав потребителей).
8. **Параллельно рассмотреть организационные варианты:** переход на иную УК либо изменение способа управления (ст. 44, 161 ЖК РФ), односторонний отказ от договора управления при невыполнении его условий (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ), расторжение договора, заключённого по результатам конкурса, по истечении каждого последующего года (ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ).

6.3. Итоговая правовая оценка ситуации

Вопрос	Преобладающий ответ	Альтернатива и условия её применения
Возникла ли обязанность платить без договора	Да, при наличии решения ОСС и/или фактического управления и внесения сведений в реестр лицензий (ст. 153, 158, 162 ЖК РФ; п. 3 ст. 438, ст. 1102 ГК РФ)	Нет — если УК не управомочена (нет решения ОСС, нет сведений в реестре, домом управляет иная организация)
	Да, при документальной фиксации невыполнения	

Вопрос	Преобладающий ответ	Альтернатива и условия её применения
Можно ли требовать перерасчёта	работ (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491; ст. 29 Закона о защите прав потребителей; ст. 723, 783 ГК РФ)	Полный отказ во взыскании — при доказанном полном неоказании услуг
Допустим ли односторонний отказ от оплаты	Нет, самозащита должна быть соразмерной (ст. 10, 14 ГК РФ); риск взыскания долга и пеней (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ)	Возможен как тактический приём только при полной доказанности неоказания услуг
Являются ли угрозы судом вымогательством	Нет: правомерная реализация права на судебную защиту (ст. 46 Конституции РФ, ст. 11 ГК РФ)	Да — только при угрозах насилием, повреждением имущества, распространением сведений либо при отсутствии действительного права и корыстном умысле (ст. 163 УК РФ)
Возможны ли иные составы в действиях УК	Да, в зависимости от фактических обстоятельств	ст. 330, 159 УК РФ; ст. 10 ГК РФ; ст. 14.1.3, 7.23.3 КоАП РФ

7. Список использованных нормативных источников

Конституция и кодексы:

1. Конституция Российской Федерации, ст. 46.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая: ст. 10, 11, 12, 14, 196, 199, 200, 203, 309, 310, 328, 333, 421, 432, 434, 438, 445; часть вторая: ст. 721, 723, 779, 783, 1102, 1105.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: ст. 20, 44–48 (в том числе ч. 5 ст. 46), 153, 154, 155 (в том числе ч. 14), 156, 157, 158, 161 (в том числе ч. 2, 2.3, 4, 13), 162 (в том числе ч. 1, 2, 2.1, 3, 7, 8, 8.1, 8.2, 11), 169, 170, 192, 193, 195, 198, 199.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: гл. 11 (ст. 121–130), ст. 56, 98, 128, 129.

-
5. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации, ст. 286 (не подлежит применению к требованиям о взыскании платы за жилое помещение и коммунальные услуги).
 6. Уголовный кодекс Российской Федерации: ст. 159, 163, 285, 286, 330.
 7. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: ст. 7.23.3, 14.1.3.
 8. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть вторая, ст. 333.36 (освобождение потребителей от уплаты госпошлины).

Федеральные законы:

1. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: ст. 4, 13, 15, 17, 29, 31.
2. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», ст. 10.
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», ст. 2 (признание утратившим силу Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»).
4. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Подзаконные акты:

1. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 — Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (п. 11, 16, 21, 28, 29) и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
2. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 — Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (раздел X, п. 108–113; раздел XI, п. 114–122; приложение № 1).
3. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 — Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.
4. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 — Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
5. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 — Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

6. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 — Положение о государственном жилищном надзоре.
7. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 — Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Акты судебного толкования:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» (в том числе разъяснения о заключении договора управления, о размере платы и об исчислении срока исковой давности отдельно по каждому ежемесячному платежу — п. 32).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.12.2015 № 56 «О судебной практике по делам о вымогательстве (статья 163 УК РФ)».

Утратившие силу акты, ошибочно приведённые в исходном контексте (не подлежат применению):

1. Уголовный кодекс РСФСР, ст. 148 «Вымогательство» — утратил силу с 01.01.1997; действующая норма — ст. 163 УК РФ.
2. Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» — утратил силу с 01.03.2005 (ст. 2 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ); действующее регулирование — ЖК РФ и подзаконные акты Правительства РФ.

Итоговая формула. Юридически значимый конфликт в описанной ситуации лежит не в плоскости ст. 163 УК РФ, а в двух гражданско-правовых вопросах: **(1)** уполномочена ли конкретная УК управлять домом и выставлять платёжные документы (ст. 153, 158, 161, 162 ЖК РФ, ч. 7 ст. 162, ст. 193, 195 ЖК РФ) и **(2)** какие именно работы и услуги фактически не были оказаны и как это документально подтверждено (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, ст. 29 Закона о защите прав потребителей, ст. 723, 783 ГК РФ, ст. 56 ГПК РФ). Угроза судом — правомерный и, при наличии задолженности, вероятный сценарий развития событий; правильная реакция на неё — не отказ от оплаты по мотиву «вымогательства», а подготовка доказательственной базы,

требование перерасчёта и, при необходимости, процессуальная защита с заявлением о пропуске исковой давности, недоказанности оказания услуг и уменьшении цены услуг.

