**В ООО «ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА-СЕРВИС» ИНН: 5047245598**

Адрес: 141407, г. Химки, ул. Горшина, д. 3 корп. 2, этаж 1, пом. 011

От ФИО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: 141407, г. Химки, ул. Горшина, д. 1, кв. \_\_\_\_\_

**ЗАЯВЛЕНИЕ-ПРЕТЕНЗИЯ**

Я являюсь собственником квартиры №\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу, г. Химки, ул. Горшина, д. 1 (далее – МКД).

С 01.02.2022 г. ООО «ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА-СЕРВИС» (далее – «ВСК») незаконно и необоснованно начисляет и включает в единый платежный документ плату за услуги, поименованные в едином платежном документе, как:

1. «Содержание и текущий ремонт» в размере 39,27 руб. за 1 кв м. в месяц;
2. «Обслуживание ИТП» в размере 7,19 руб. за 1 кв м. в месяц;
3. «Дежурный по подъезду» в размере 4,23 руб. за 1 кв м. в месяц
4. «Запирающее устройство» в размере 38 руб. в месяц;
5. «Антенна»/ «кабельное телевидения (вещания)» в размере 224 руб. в месяц.

Решения общего собрания собственников помещений в МКД об утверждении размера платы, условий и заключении собственниками договоров на оказание данных услуг не принималось, договор на их оказание с ВСК мною не заключался, **следовательно, полномочиями оказывать какие- либо услуги мне и взымать за вышеуказанные услуги плату ВСК общим собранием, в том числе и мной не наделялось.**

Я никакие услуги у ВСК не заказывал, ими не пользовался, следовательно ВСК, каких-либо работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома ВСК не выполняло, вышеуказанные услуги мне не оказывало.

19.08.2022 г. вступило в законную силу решение Химкинского городского суда от 14.07.2022 г. по делу №2-2627/2022, которым признаны недействительными решения, якобы принятые на фиктивном внеочередном общем собрании собственников нашего дома, оформленных Протоколом № 01/Г/1 от 21.12.2021 г., а также незаключенным Договор управления между ВСК и собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу, г. Химки, ул. Горшина, д. 1.

Таким образом, ВСК не правомерно с 01.02.2022 считало себя управляющей организацией в отношении МКД, и начисляло плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД. **Неправомерный сбор платы и получение денежных средств ВСК от собственников МКД в отсутствие законных оснований является его неосновательным обогащением.**

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Каких-либо договоров между мной и ВСК не заключалось, соглашение по существенным условиям оказания услуг сторонами не достигалось, исполнение какого-либо договора с ВСК мною не принималось. В чем заключаются предъявляемые к оплате услуги мне неизвестно. Таким образом, **начисление платы за услуги**, поименованные в едином платежном документе, как: «Обслуживание ИТП», «Дежурный по подъезду», «Запирающее устройство», «Антенна»/ «кабельное телевидения (вещания)» **является незаконным.**

В соответствии с п. 17 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. В соответствии с п. 11(1) Правил № 491 минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается Правительством Российской Федерации.

В Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень № 290), дополнительные услуги не включены.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и подпунктом «д» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), в состав общего имущества собственников помещений в МКД включается механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения. При этом в пункте 8 Правил № 491 системы коллективного приема телепередач, включая сети кабельного телевидения, оптоволоконную сеть, поименованы как информационно-телекоммуникационные сети, внешней границей которых является внешняя граница стены МКД.

Таким образом, плата за дополнительные услуги «Обслуживание ИТП», «Дежурный по подъезду», «Запирающее устройство», «Антенна»/ «кабельное телевидения (вещания)» не относятся к коммунальным услугам, перечисленным в ч. 4 ст. 154 ЖК РФ, в том числе не относится к расходам по содержанию и ремонту жилого помещения.

При этом, запирающие устройства и домофоны, расположенные на входных дверях в подъезды, сети кабельного телевидения **были установлены Застройщиком** на этапе строительства, и входят в состав общего имущества, поэтому плата за их обслуживание не может предъявляться собственникам к оплате.

На основании изложенного начисление в платежном документе платы за дополнительные услуги в отсутствие принятого решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недопустимо и является нарушением лицензионного требования, предусмотренного ч. 2 ст. 162 ЖК РФ (пп. «б» п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110).

О факте фальсификации протокола общего собрания собственников № 01/Г/1 от 21.12.2021 г. ВСК было осведомлено, еще до вынесения Госжилинспекцией Московской области решения о внесении записи в реестр лицензий МКД.

Согласно ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

**В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.**

В случае, если злоупотребление правом выражается в совершении действий в обход закона с противоправной целью, последствия, предусмотренные пунктом 2 статьи 10 ГК РФ, применяются, поскольку иные последствия таких действий не установлены настоящим Кодексом.

Если злоупотребление правом повлекло нарушение права другого лица, такое лицо вправе требовать возмещения причиненных этим убытков.

Навязывание услуг, неправомерное начисление задолженности и невыполнение обязательств по содержанию и текущему ремонту общего имущества является нарушением права потребителей на качество и достоверную информацию о стоимости товаров (работ, услуг).

Навязывание дополнительных услуг запрещено ст. 16 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-I "О защите прав потребителей". Организация, виновная в нарушении права потребителя на свободный выбор услуг, должна возместить потребителю все убытки, включая цену навязанной услуги. Указанные недобросовестные действия могут быть основанием для проведения административного расследования, а в случае получения массовых жалоб - предметом группового иска со стороны Роспотребнадзора в защиту группы пострадавших потребителей.

Кроме того, ВСК, злоупотребляя правом, в отсутствие на то законных оснований, в период с 01.02.2022 использует помещения МКД и предоставляет общее имущество МКД в пользование третьим лицам для размещения персонала и оборудования, взымая за такое использование плату, присваивая полученные денежные средства.

Распоряжаться **любыми элементами** общего имущества дома может только общее собрание собственников помещений. В данном случае собственники помещений МКД не принимали решений о предоставлении технических и иных помещений для оказания каких-либо услуг и установки оборудования связи. Таким образом ВСК обязано прекратить распоряжение и пользование общим имуществом собственников МКД, вернув собственникам полученное в результате такого незаконного использования.

В связи с вышеизложенным, **требую:**

1. Предоставить отчет об использовании общего имущества МКД, копии договоров с третьими лицами об использовании общего имущества МКД и полученных средствах от третьих лиц в результате такого использования в период с 01.02.2022 по настоящее время.
2. Предоставить акт технического состояния МКД.
3. Предоставить помесячный расчет предъявляемой мне платы за якобы оказанные услуги.
4. Если ВСК считает, что произвело затраты на выполнение каких-либо работ по содержанию и ремонту МКД и оказание каких-либо услуг, предоставить документальное подтверждение всех фактических расходов за период с 01.02.2022 г. по настоящее время с приложением помесячного расчета.
5. Предоставить помесячный расчет, предъявляемой мне платы за якобы оказанные услуги, которую передавало платежному агенту- ООО «МособлЕИРЦ», для начисления мне платы.
6. Сделать перерасчет и предоставить информацию платежному агенту- ООО «МособлЕИРЦ», о перерасчете платы за период с 01.02.2022 по настоящее время, за неправомерно включенные в ЕПД жилищно-коммунальные услуги:

* «Содержание и текущий ремонт» в размере 39,27 руб. за 1 кв м. в месяц;
* «Обслуживание ИТП» в размере 7,19 руб. за 1 кв м. в месяц;
* «Дежурный по подъезду» в размере 4,23 руб. за 1 кв м. в месяц
* «Запирающее устройство» в размере 38 руб. в месяц;
* «Антенна»/ «кабельное телевидения (вещания)» в размере 224 руб. в месяц.

1. Прекратить начислять плату и не передавать информацию платежному агенту- ООО «МособлЕИРЦ» о включении в единый платежный документ платы за:

* «Содержание и текущий ремонт» в размере 39,27 руб. за 1 кв м. в месяц;
* «Обслуживание ИТП» в размере 7,19 руб. за 1 кв м. в месяц;
* «Дежурный по подъезду» в размере 4,23 руб. за 1 кв м. в месяц
* «Запирающее устройство» в размере 38 руб. в месяц;
* «Антенна»/ «кабельное телевидения (вещания)» в размере 224 руб. в месяц.

1. Прекратить незаконное распоряжение и пользование общим имуществом собственников помещений в МКД, вернув собственникам всё полученное в результате такого незаконного использования.
2. Ответ на настоящую претензию, все документы, сведения и информацию направить в письменном виде по указанному мною почтовому адресу в течение 3 дней с момента ее получения.

В случае неисполнения указанных требований буду вынужден обратиться в суд для взыскания: неустойки, морального вреда, возмещения в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки, 50% штрафа за неисполнение требования Потребителя в добровольном порядке в соответствии с Законом о защите прав потребителя, а также расходов за оказание юридических услуг.

Дата: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ФИО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_