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

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

**От: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

Дата: «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**ПРЕТЕНЗИЯ**

**об аннулировании и прекращении начисления платы за жилищно-коммунальные услуги**

**и возврате излишне уплаченных денежных средств**

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

С 01.02.2022 г. АО «ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА-СЕРВИС» ИНН: 5047245598 (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.

При этом ВСК с 01.01.2023 г. самовольно изменило и предъявляет к оплате услуги:

1. «Содержание и текущий ремонт» в размере 41,23 руб. за 1 кв м. в месяц;
2. «Обслуживание ИТП» в размере 7,55 руб. за 1 кв м. в месяц;

По состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года ВСК неправомерно начислило мне плату в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб., в том числе за услуги:

1. «Содержание и текущий ремонт» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.
2. «Обслуживание ИТП» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.
3. «Дежурный по подъезду» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.
4. «Запирающее устройство» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.
5. «Антенна»/ «кабельное телевидения (вещания)» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

Данные услуги я не заказывал, ими не пользуюсь, договор на их оказание с ВСК мною не заключался, решения общего собрания собственников помещений в МКД об утверждении размера платы, условий и заключении собственниками договоров на оказание данных услуг не принималось. Правом управлять общим имуществом собственников помещений МКД, оказывать собственниками вышеуказанные услуги и взымать за них плату ВСК общим собранием не наделялось.

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.

Решением Химкинского городского суда от 31 мая 2023 г. по делу № 2–2574/2023 все решения общего собрания, оформленные протоколом от 31.08.2022 г. № 03/Г/1, также были признаны недействительными, включая решение о выборе ответчика в качестве управляющей организации, а также решение об утверждение условий и заключение договора управления между ВСК и собственниками помещений в МКД.

Таким образом ВСК не имеет никакого отношения к МКД, не является управляющей организацией в отношении МКД и не вправе навязывать и оказывать какие-либо услуги против воли собственников МКД, и как следствие, начислять 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 и 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.

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).

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, 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.

Я оказался введен в заблуждение относительно полномочий и наличии у ВСК права получать плату за жилищно-коммунальные услуги, в связи с тем, что в нарушение ст. ст. 8, 10 Закона РФ от 07 февраля 1992 года № 2300–1 «О защите прав потребителей» ВСК не довело до меня достоверные сведения, о вынесенных судебных решениях, согласно которым договоры, якобы заключенные с ВСК на основании поддельных протоколов общих собраний №01/Г/1 и № 03/Г/1 были признаны незаключенными, а ВСК не является управляющей организацией МКД и не вправе предъявлять ко мне требования об оплате жилищно-коммунальных и иных услуг.

Будучи введенным в заблуждение относительно полномочий ВСК, под угрозами сотрудников ВСК принудительного взыскания с меня денежных средств и введение иных ограничений в пользовании коммунальными услугами, я произвел оплату начисляемых мне коммунальных и иных услуг в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. Таким образом, действиями ВСК мне был причинен имущественный вред вследствие недостоверной информации об услугах и своих полномочиях.

Статьей 1095 Гражданского кодекса РФ установлено, что вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу гражданина либо имуществу юридического вследствие недостоверной или недостаточной информации об услуге, подлежит возмещению лицом, оказавшим услугу, исполнителем, независимо от их вины и от того, состоял потерпевший с ними в договорных отношениях или нет.

В связи с вышеизложенным, **ПРОШУ:**

1. Если ВСК считает, что выполняло какие-либо работы по содержанию и ремонту МКД и оказывало мне какие-либо услуги, предоставить заверенные надлежащим образом копии документов подтверждающие все фактически выполненные работы, оказанные услуг и связанные с ними расходы в период с 01.02.2022 г. по настоящее время с приложением помесячного расчета предъявляемой мне платы.
2. В случае отсутствия документального подтверждения выполнения работ, оказания услуг и понесенных в связи с ними расходов, а равно не передачи мне таких документов, аннулировать все произведенные мне начисления, произвести перерасчет и выплатить штраф в размере 50% за излишние начисления платы за жилищно-коммунальные услуги на основании ст. ст. 156, 157 ЖК РФ.
3. 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.
4. Предоставить акт технического состояния МКД.
5. Прекратить начислять, аннулировать и исключить из единого платежного документа плату, сделав перерасчет платы за услуги: «Содержание и текущий ремонт», «обслуживание ИТП», «дежурный по подъезду», «запирающее устройство», «антенна»/ «кабельное телевидения (вещания)» и «добровольное страхование».
6. В течение 3 (трех) дней с момента получения настоящей претензии, возвратить мне излишне уплаченные мною денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., путем перечисления на мой расчётный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, корр. Счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
7. Данные о произведенном перерасчете, исключении из перечня услуг, списании задолженности по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг передать лицам, в том числе платежным агентам, осуществляющим печать и распространение единых платежных документов, дав им соответствующее поручение внести в единый платёжный документ соответствующие изменения.
8. Прекратить незаконное распоряжение и пользование общим имуществом собственников помещений в МКД, вернув собственникам всё полученное в результате такого незаконного использования.
9. Ответ на настоящую претензию, все запрашиваемые мною 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.

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

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