

Управдом заплатит дважды

С управляющих компаний будут взыскивать штрафы в пользу жильцов

Текст: Владислав Куликов



Верховный суд России сделал особое разъяснение: на всех управдомов страны распространяются требования Закона "О защите прав потребителей". Это значит, что жильцы теперь смогут отстаивать свои права с утроенной силой и даже требовать возмещения морального вреда, если что. А когда управляющая компания нехорошо обойдется с человеком, поясняют правоведаы, то должна будет заплатить жильцу штраф.

Как выясняется, управдом, по сути, типичный производитель услуг и за свои грешки-недоделки должен отвечать по всей строгости. Конечно, правоведаы и раньше говорили, что управляющие компании попадают под действие закона о защите прав потребителей. По крайней мере - должны попадать. Однако на практике возникали проблемы, иначе не пришлось бы высокой инстанции самой снимать все сомнения.

Прямой ответ на прямой вопрос Верховный суд России дал в недавнем обзоре судебной практики. "Граждане, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, являются потребителями услуг, оказываемых управляющей организацией по возмездному договору управления многоквартирным домом", говорится в документе, который есть на сайте "РГ". Поэтому, продолжает высокая инстанция, на отношения жильцов с управдомами распространяется Закон "О защите прав потребителей". А это дает жильцу серьезную фору.

Как поясняют правоведаы, отныне управдомам становится выгодно решить дело быстро и по-хорошему, потому что, если спор дойдет до суда, ошибка будет стоить гораздо дороже. По закону, когда потребителя обидели, суд, взыскав компенсацию, должен прибавить к ней штраф с обидчика - в 50-процентом размере от суммы компенсации. Допустим, наломал дров управдом на сотню, еще пятьдесят рублей положит сверху. И эти деньги тоже отдадут потребителю.

Дополнительный счет выставляют обидчику за то, что отказался разговаривать с клиентом по-хорошему. Если человек обращался с обоснованными претензиями к продавцам или в данном случае к управдомам, а от него отмахнулись, за это надо наказывать рублем. Суд сложит вместе сумму ущерба, компенсацию вреда, судебные расходы потребителя, разделит их надвое - вот и готов штраф.

Правда, еще два года назад суды начисляли подобные штрафы в пользу казны.

Причем нередко люди в мантиях забывали назначать эту "надбавку за вредность", так что хамство в адрес клиента обходилось дешевле. Однако в 2012 году Верховный суд России сделал разворот в сторону человека. В постановлении пленума Верховного суда, посвященном защите прав потребителей помимо прочего были даны два принципиальных разъяснения. Первое: этот штраф должен идти в пользу клиента. Второе: суды должны его взыскивать независимо от того, заявляли истцы такое требование или нет. Согласно закону, взыскание этого штрафа является не правом, а обязанностью суда. Основная цель такой надбавки - научить недобросовестного предпринимателя соблюдать права потребителей.

Как пояснил тогда в кулуарах пленума корреспонденту "РГ" судья-докладчик, авторы документа рассчитывали, что граждане теперь начнут более активно защищать свои права в споре с теми, кому за что-то платят. Все-таки идея получить такую надбавку выглядит заманчиво. Естественно, у Верховного суда были и строго научные аргументы, чтобы пустить штраф на благо простых людей. Правоведы долго спорили о природе подобного штрафа. Но не будем вдаваться в подробности, оставим научное ученым, а сами возьмем деньгами.

При этом любопытно, конечно, узнать, откуда штрафники-управдомы возьмут деньги, чтобы загладить свою вину. Ведь другого бизнеса, а значит, и источника дохода, у управляющих компаний нет: они берут деньги с жильцов за заботу об их домах. Не получится ли, что "надбавку" жильцу возьмут из его же кармана? Эксперты уверяют, что нет.

"Уплата организациями всех видов санкций, включая штрафы и пени за ненадлежащее исполнение гражданско-правовых обязанностей, осуществляется этими организациями за счет их прибыли", - пояснил "РГ" эксперт Федеральной палаты адвокатов России, кандидат юридических наук Сергей Халатов. Иными словами, повышать квартплату после того, как пришлось заплатить штраф, управдом не должен. Поэтому ему придется или лучше делать свою работу, или терять свои деньги.

"Безусловно, появление возможности взыскания столь крупных штрафов поставит перед собственниками управляющих компаний задачу скрупулезного соблюдения нормативных актов, регулирующих оказание коммунальных услуг, услуг по управлению многоквартирным домом, выполнения необходимых работ, а также соответствующих договоров с собственниками помещений в многоквартирном доме", - говорит Сергей Халатов. Любопытно, что, по его мнению, такой штраф может быть взыскан только в пользу простых жильцов. Фирмы и предприниматели, поселившиеся в доме, подобную надбавку получать не должны, как бы ни подвел их управдом.

Кроме того, потребительский спрос с управдома означает, что, как говорится в специальном постановлении пленума Верховного суда, "бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере)". Проще говоря, не мы будем доказывать, что управдом виноват, а он сам должен оправдаться, если есть чем.

Сможем мы требовать и моральный вред с управдомов за скрипящие калитки. Согласно правовым позициям Верховного суда, "при решении судом вопроса о

компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя". То есть размер компенсации морального вреда не привязывается к конкретной сумме ущерба. Бывает так, что сломал на копейку, а обидел на рубль. Вот рубль и надо взыскать вместе с копеейкой.

Между тем

С 1 сентября управляющие компании должны начать получать лицензии. Лицензирующим органом в регионах станут жилищные инспекции, экзамены для управдомов также должны будут проводить они. До 1 января 2016 года все руководители управляющих компаний должны будут сдать экзамен. Власти планируют создать единые открытые реестры всех лицензированных управляющих компаний и дисквалифицированных руководителей таких компаний. Планируется открыть и единый портал о проблемах ЖКХ, с помощью которого можно будет вести общественный контроль в этой сфере.

[Разъяснения Верховного суда РФ](#)

Опубликовано в РГ (Федеральный выпуск) N6458 от 19 августа 2014 г.