Инструкция от муниципального депутата Татьяны Логацкой

И не вздумайте платить за снятие заглушек ворюгам из Жулищников. С меня попытались содрать 6 тысяч рублей, так как Жулищник нанимает стороннюю шарашку ставить-снимать заглушки (ещё одна коррупционная составляющая, потому что в интернете полно фирм, снимающих за 3,5 тысячи рублей), но мои аргументы (под их скрежетание зубами) вынудили снять заглушку через пару часов.
Вот информация, найденная в интернете (roskvartal.ru).
Законна ли установка “заглушек” и ограничение водоотведения должникам?
Как мы уже упоминали выше, частичное ограничение или полное приостановление водоотведения неплательщикам КУ производится на основании п.8 ч.3 ст.21 ФЗ №416. Закон начинает действовать только том случае, если у потребителя коммунальных услуг накопилась задолженность за 2 и более расчётных периода. Тогда данное действие полностью законно.
Но при ограничении водоотведения должникам необходимо выполнить определённый порядок действий. За сутки до ограничения или приостановления водоотведения УК должна уведомить об этом должника, органы местного самоуправления, территориальный орган федерального органа исполнительной власти по санитарно-эпидемиологическому надзору и пожарной безопасности.
Также следует учесть, что ограничение или приостановление водоотведения не должно ухудшать условия проживания остальных собственников помещений в МКД или нарушать установленные требования пригодности жилого помещения для постоянного проживания населения. Об этом сказано в п.122 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утверждённых в Постановлении Правительства РФ №354 от 06.05.2011 года.
В пп."а" п.117 Правил говорится, что управляющая компания может ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги (водоотведения) через 30 дней после письменного предупреждения, заранее уведомив об этом должника, если он не оплатит или оплатит не полностью свою задолженность.
Но согласно п.14 Положения о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (Постановление Правительства РФ №47 от 28 января 2006 года), жилые помещения должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Данные требования установлены в СП 30.13330.2012 "Внутренний водопровод и канализация зданий" и СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".
Порядок уведомления об ограничении или приостановлении водоотведения
Напоминаем, что ограничение или приостановление водоотведения без уведомления должника может быть оспорено им в суде. При этом, суд может обязать управляющую компанию выплатить пострадавшему компенсацию морального вреда. Поэтому необходимо соблюдать порядок уведомления должника об ограничении или

приостановлении водоотведения в его квартире.
Прежде всего, УК должна направить должнику в письменной форме уведомление об ограничении или приостановлении водоотведения, если он не погасит полностью свой долг в течение 30 дней со дня получения указанного предупреждения. При этом, услуга может быть сразу приостановлена без предварительного введения ограничения, если на то нет соответствующих технических средств.
Уведомление необходимо вручить должнику лично под расписку или направить по почте заказным письмом (с описью вложения).
Подробнее о претензионно-исковой работе с должниками читайте в этой статье
Если после получения уведомления должник не погасил в указанный срок свою задолженность, то УК при наличии технической возможности вправе ограничить водоотведение, предварительно известив его об этом за 3 суток. Письменное извещение должнику необходимо вручить в руки лично под расписку.
Если отсутствует техническая возможность для введения ограничения водоотведения, то УК может приостановить данную коммунальную услугу. В этом случае также потребуется письменно уведомить потребителя за 3 дня до приостановки водоотведения. Письменное уведомление также вручается должнику лично под роспись.
Судебная практика
В некоторых случаях неплательщики или ГЖИ пытаются оспаривать через суд ограничение или приостановление водоотведения за неуплату коммунальных услуг. Рассмотрим случаи, когда суд удовлетворяет их иски или отказывает.
В Постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 января 2015 г. по делу N А56-19200/2014 судья вынес решение в пользу ГЖИ, которая после внеплановой проверки вынесла предписание ЖСК. Предписание ГЖИ основывалось на том, что ЖСК установил дополнительное оборудование, не предусмотренное по проекту, Правилам и нормам содержания жилья, Жилищному кодексу РФ и п.1.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя №170 от 27.09.2003 года).
ЖСК пытался оспорить данное предписание ГЖИ в суде, поскольку многие жильцы МКД подолгу не платили за коммунальные услуги. В результате кооперативу пришлось поставить “заглушки” на индивидуальные стояки должников и отрезать от системы водоотведения отдельные квартиры. Но суд в удовлетворении требований ЖСК отказал, основывая своё решение на том, что:
кооператив должен был отдельно рассчитать задолженность по каждому виду КУ и перед ограничением уведомить должников, потребовав погасить задолженность (п.118 ПП РФ №354);
инженерные системы, входящие в состав общего имущества собственников помещений в МКД, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности (п.9.2 СанПиН 2.1.2.2645-10).
Таким образом, умышленное приостановление водоотведения из-за произведённых ЖСК работ по установке "заглушек" на индивидуальные стояки делает МКД непригодным для проживания и не соответствующим нормам санитарно-эпидемиологической безопасности.
Однако есть и совершенно другое решение суда по делу с аналогичной фабулой. Так, в Постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 февраля 2015 г.

по делу N А56-27564/2014 судья вынес решение в пользу ЖСК. Суд посчитал, что при предварительном уведомлении должника о введении в отношении его специальных мер, кооператив имеет право ограничить или приостановить водоотведение.
Суд установил на основании заключения центра судебной экспертизы, что действия ЖСК по установке ”заглушек” для ограничения водоотведения на инженерные системы МКД не изменяют параметров жилого дома, не ведут к порче имущества должника и не нарушают требований санитарно-эпидемиологической безопасности. Таким образом, условия для проживания остались пригодными, а остальные собственники помещений в доме не пострадали от действий кооператива.
Здесь важно отметить, что установку “заглушек” для ограничения водоотведения можно производить только на тех участках инженерных коммуникаций, которые не относятся к общему имуществу собственников помещений в МКД. Также установка “заглушек” не должна привести к порче индивидуального имущества должника.
Больше судебной практики по другим делам и вопросам читайте здесь
Спорные моменты
Несмотря на законность ограничения или приостановления водоотведения при соблюдении требуемого порядка оповещения должника, остаётся много спорных моментов. Например, если прекращение работы системы канализации делает МКД непригодным для проживания и не соответствующим нормам санитарно-эпидемиологической безопасности, то действия УК по ограничению или приостановлению водоотведения могут быть признаны незаконными.
Если судом будет установлена незаконность данных действий УК, то пострадавшие могут требовать компенсации морального вреда.
Также невыясненным остаётся вопрос о компенсации расходов УК по установке и демонтажу “заглушек”. В законе не прописано, что эти расходы должен нести должник. Да и логически можно предположить, что если потребитель не платит за коммунальные услуги, то, естественно, он не станет оплачивать расходы управляющей компании за установку и последующий демонтаж “заглушек”. А компенсировать эти расходы за счёт законопослушных и добропорядочных собственников помещений, по крайне мере, несправедливо.
Во избежание всех этих спорных моментов рекомендуем вам предъявлять должникам требования в судебном порядке. Это избавит вас от возможных рисков и при обращении ГЖИ или должников в суд докажет вашу правоту. Кроме того, данный порядок действия поможет соблюсти права и законные интересы остальных собственников помещений в доме.
Следуйте закону, и закон будет на вашей стороне!
Расскажите друзьям!