Жилье , 29 июл, 08:35 6 692

Двойные платежки по ЖКХ: что оплачивать и куда жаловаться

Необоснованное завышение платы за квартиру возможно как при споре двух управляющих компаний, так и при неправильной работе счетчиков или ошибках бухгалтерии



Фото: Алексей Зотов/ТАСС

Жильцы многоквартирных домов иногда сталкиваются с ситуацией, когда им приходят сразу два платежных документа от разных управляющих компаний. Разбираемся вместе с экспертами, почему это происходит и что делать собственнику, если с него требуют заплатить за ЖКУ дважды или просто сильно завышают сумму в квитанции.

За что жильцы платят управляющей компании

Согласно статье 161 Жилищного кодекса, многоквартирный дом может обслуживаться как товариществом собственников жилья (ТСЖ), так и управляющей компанией (УК). В обязанности ТСЖ или УК входят обслуживание общедомового имущества, ремонт и поддержание этого имущества в

исправном состоянии. Именно за эти услуги они и выставляют счета жильцам, тогда как суммы в платежке по оплате ЖКУ имеют право выставлять только ресурсоснабжающие организации — в Москве это Мосэнерго, Мосводоканал и другие.

В Единый платежный документ входит плата за следующие услуги:

- горячее и холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- содержание жилого помещения;
- газ;
- капитальный ремонт;
- радиоточка;
- общедомовая телевизионная антенна.

Из всего перечня управляющая компания может выставлять счета только за содержание жилого помещения и капремонт.

Почему возникают двойные платежки и как действовать

Согласно пункту 9 статьи 161 Жилищного кодекса, многоквартирным домом может управлять только одна организация. Но нередки случаи, когда одним домом занимаются две УК. Как правило, это происходит в переходный период, при смене управляющей компании. Самый распространенный вариант — когда с одной договор заключили, с другой расторгли, но она с этим не согласна и продолжает рассылать жильцам платежные документы.

Резонансный пример

В конце декабря 2020 года суд Красногорска рассмотрел жалобы жителей 168 многоквартирных домов по вопросу двойных платежных документов. До декабря 2019 года дома находились в управлении ООО «ДЭЗ». Но с 1 января 2020 года платежные документы начала формировать новая управляющая компания — «ЖКХ-Онлайн». Однако вместе с новыми платежными документами жителям домов продолжали поступать дублирующие платежки от АО «Красногорский расчетный центр», в которых получателем денег значилась старая управляющая компания. В итоге суд запретил обеим УК изготавливать и направлять жильцам платежные документы, а также любым другим способом пытаться получить оплату или даже просто проинформировать о ней жильцов.

Если жильцы дома начали получать по два платежных документа с разными суммами, алгоритм действий следующий:

- нужно установить дату выставления обоих платежных документов. В самих платежках обычно указывается, за какой месяц требуют оплатить услуги;
- выяснить, какая из двух компаний является управляющей на данный момент.
- оплатить квитанцию той УК, с которой заключен договор, а второй платежный документ спокойно выбросить.

Если же выяснить, какая компания обслуживает дом, не удается, говорит адвокат, управляющий партнер AVG Legal Алексей Гавришев, оплачивать можно любую из двух пришедших квитанций.«С помощью оплаченной квитанции, в случае претензий от любой из УК, собственник легко докажет факт своевременной оплаты», — подчеркивает юрист.

Что делать при завышении сумм в единственной квитанции

Но спор управляющих компаний и две квитанции — это не единственный случай завышения ежемесячной платы за квартиру. Случается, что управляющая компания одна, а суммы в платежках буквально за месяц повышаются вдвое.

По словам основателя и CEO консалтинговой группы vvCube Вадима Ткаченко, чаще всего «задвоение» сумм по ЖКХ происходит из-за ошибок. Их допускает бухгалтерия управляющей компании, либо они обусловлены неправильной работой счетчиков и других устройств, фиксирующих потребление ресурсов.

«Если вы столкнулись с неправильным начислением платы за услуги ЖКХ, можно пожаловаться в управляющую компанию либо обратиться напрямую в организации, которые рассчитали неправильные суммы. Если перерасчет делать откажутся, стоит обратиться в суд. В моей практике был случай, когда человеку насчитали большую задолженность за предыдущие годы, хотя он оплачивал все услуги. И в суде помогло то, что он сохранил все платежки, подтверждающие исполнение обязанности по оплате услуг ЖКХ. В любом случае, если собственнику приходят платежные документы с большими суммами или по две квитанции от разных компаний, надо выяснять в чем дело и решать проблему», — говорит Вадим Ткаченко.

Адвокат Алексей Гавришев также отмечает, что «задвоение» счетов по оплате жилищно-коммунальных услуг происходит с завидной периодичностью и связано чаще всего с неверными расчетами. «Если сумма в платежке завышена, необходимо направить в УК официальную претензию с уведомлением о вручении и требованием привести в соответствие расчеты по услугам ЖКХ. Если никакой реакции не последует, через 30 дней можно обратиться с исковым заявлением в суд. Кроме того, один из наиболее эффективных способов — подача жалобы в прокуратуру, которая обязательно проведет проверку сложившейся ситуации», — советует юрист.

Автор
Георгий Трушин