

**Информационный бюллетень**

**№ 10**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

**Ассоциации организаций жилищно-коммунального хозяйства Орловской области.**

**октябрь 2023 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли ЖКХ.**
2. **Статьи ГК РФ об общем имуществе и другие НПА, действующие с 1 октября**
3. **Письма Минстроя РФ о капремонте, пробах воды и расчётах за КР на СОИ**
4. **Как УО списать долги и индексировать размер платы: отвечают эксперты**
5. **Три ситуации, когда фонд капремонта МКД принудительно отдадут ФК**
6. **Получение ПДн собственников из ЕГРН через нотариуса станет ещё дороже**
7. **Как применять повышающий коэффициент**
8. **Как настроить работу с письменными обращениями жителей МКД**

**-----------------------------------------------------------------------------------**

* + - 1. **Главные новости отрасли**

**Индексация тарифов не соответствует инфляции**

**По словам Максима Геннадьевича Решетникова, Министра экономического развития Российской Федерации, индексация тарифов на жилищно-коммунальные услуги последние годы ощутимо отстает от инфляции.**

**13.10.2023**

**«Это подтверждается еще и тем, что у нас число получателей субсидий на ЖКХ, у нас от 2021 к 2022 году число получателей снизилось на 600 тыс. домохозяйств, темпы индексации ЖКХ ощутимо отстают от инфляции, и ЖКХ как отрасль недополучает ресурсы. При этом в отрасли работают 1,5 млн человек. Важно, чтобы отрасль получала разумные ресурсы для того, чтобы развиваться», - пояснил Решетников.**

**Согласно обновленному прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на период 2024-2026 гг, Минэкономразвития России повысило прогноз по инфляции в 2023 году с 5,3% до 7,5%. Согласно документу, рост совокупного платежа за коммунальные услуги в 2024 году не превысит 9,8%. Напомним, что следующая индексация тарифов будет 1 июля 2024 года.**

**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------2024 году тарифы на коммунальные услуги вырастут почти на 10 процентов**

**С 1 июля 2024 года совокупный платеж граждан за коммунальные услуги проиндексируют максимально на 9,8 процента. Такие данные указал Минэкономразвития в своем**[**прогнозе социально-экономического развития России на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов**](https://1umd.ru/#/document/97/510697/)**.**

**Тарифы на коммунальные услуги вырастут максимально на 9,8 процента с 1 июля 2024 года. С 1 июля 2025 года индексацию тарифов прогнозируют на уровне 5,7 процента, с 1 июля 2026 года — 4 процента. Окончательный размер индексации определят власти в каждом регионе.**

**Минстрой объяснил индексацию тарифов увеличением расходов на содержание и ремонт сетей, обновлением инфраструктуры. В Минэнерго отметили, что основная причина индексации тарифов на электроэнергию и газ – рост издержек производителей и поставщиков, в том числе на модернизацию и повышение надежности энергосистем.**

**В 2022 году Правительство дважды проиндексировало тарифы на коммунальные услуги – в июле и в декабре. Затем индексацию заморозили на полтора года. Двукратная индексация была связана с тем, что коммунальной инфраструктуре необходимы средства на поддержание бесперебойной работы, разъясняли в Минэкономразвития и Минстрое. В 2024 году плату проиндексируют, как обычно, 1 июля.**

**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------В Госдуме предложили сохранить в 2024 году ставку 9,5 процента для расчета пеней по долгам за ЖКУ**

**1 января 2024 года заканчивается период, когда пени для должников за ЖКУ считают по пониженной ключевой ставке – не выше 9,5 процента. С учетом роста ставки председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов выступил с инициативой продлить послабление и в 2024 году.**

**С 1 августа 2022 года, независимо от действующей ключевой ставки, при расчете пеней по долгу за ЖКУ необходимо применять ставку не выше 9,5 процента. Это правило работает, если подаете заявление в суд об истребовании долга либо собственник погасил долг в период с 28 февраля 2022 года до 1 января 2024 года. Ограничение ввели как меру поддержки граждан**[**постановлением Правительства от 26.03.2022 № 474**](https://1umd.ru/#/document/99/350120922/)**. Но оно закончится 1 января 2024 года.**

**При этом Центробанк за последние месяцы существенно повысил ключевую ставку – до 13 процентов годовых. В ЦБ объяснили это высоким инфляционным давлением в экономике. Применение размера ключевой ставки ЦБ с 1 января 2024 года приведет к ухудшению положения граждан, которые оказались в трудной жизненной ситуации, указал Сергей Пахомов. В связи с чем он направил в Правительство письмо с просьбой сохранить и в 2024 году показатель 9,5 процента для расчета пеней для неплательщиков за ЖКУ. Такая мера позволит нивелировать возможную социальную напряженность, отметил депутат.**

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Минстрой будет разрабатывать обучающие программы для подготовки специалистов в сфере ЖКХ**

**Минобрнауки предложило наделить Минстрой полномочиями разрабатывать типовые программы дополнительного профессионального образования для подготовки специалистов в области строительства и ЖКХ. Соответствующий законопроект опубликован на**[**федеральном портале проектов НПА**](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=141954)**. Он разработан во исполнение плана мероприятий Правительства по повышению престижности и востребованности профессий, связанных с архитектурой и строительством. Изменения предусмотрены в**[**Законе**](https://1umd.ru/#/document/99/902389617/)**об образовании. Общественное обсуждение проекта закончится 4 октября.**

**Дополнительное профессиональное образование призвано удовлетворять образовательные и профессиональные потребности, профессиональное развитие человека, обеспечивать соответствие его квалификации меняющимся условиям профессиональной деятельности и социальной среды. Дополнительное образование получают с помощью дополнительных профессиональных программ – программ повышения квалификации и программ профессиональной переподготовки (ч.**[**1**](https://1umd.ru/#/document/99/902389617/ZAP2A0A3JE/)**,**[**2**](https://1umd.ru/#/document/99/902389617/XA00M3K2MC/)**ст. 76 Закона об образовании). Содержание дополнительных программ должно учитывать профессиональные стандарты, квалификационные требования к соответствующим должностям, профессиям и специальностям, а также требования к профессиональным знаниям и навыкам, необходимым для исполнения должностных обязанностей (**[**ч. 9 ст. 76 Закона об образовании**](https://1umd.ru/#/document/99/902389617/XA00MAO2NF/)**), разъяснили в Минобрнауки.**

**Строительство и ЖКХ признают одними из самых сложных с точки зрения технологии и организации процессов в производственном и обеспечивающем секторах экономики. Минстрой – это уполномоченный орган исполнительной власти, который разрабатывает и реализует государственную политику и нормативно-правовое регулирование именно в сфере строительства и ЖКХ. Поэтому наделение его полномочиями разрабатывать типовые образовательные программы дополнительного профессионального образования для подготовки специалистов в области строительства и ЖКХ позволит качественно повысить уровень подготовки специалистов, так как эти сферы имеют ряд особенностей правового регулирования, указали авторы законопроекта.**

***Из рекомендации «***[***Законопроекты октября***](https://1umd.ru/#/document/16/120765/)***»***

**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**ГЖИ хотят обязать обращаться в суд для признания протокола общего собрания недействительным**

**Депутаты Госдумы предлагают ввести обязанность для органов ГЖН обращаться в суд, чтобы признавать недействительными протоколы общего собрания собственников и членов ТСЖ, ЖСК, ЖК. Такой**[**законопроект № 441672-8**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/441672-8)**внесли в Госдуму 15 сентября. Изменения предусмотрены к**[**части 12**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP2DI83JT/)**статьи 20 ЖК. Законопроект находится в профильном комитете Госдумы по строительству и ЖКХ.**

**Протокол общего собрания – это документ, оценить правомерность которого вправе только суд. При этом ГЖИ по результатам проверки вправе обратиться в суд, чтобы решения общего собрания признали недействительными. Однако в настоящее время инспекции часто не пользуются данным правом. В суд обращаются сами собственники. Но это расходы, это время, да и не все понимают, каким образом нужно действовать, а бывает, что люди сами не могут друг с другом договориться, чтобы, например, заплатить за адвоката или уплатить госпошлину, указали авторы инициативы.**

**Такую ситуацию авторы изменений назвали несправедливой. Законопроект предлагает облегчить ситуацию для собственников и изменить право органов ГЖН и органов муниципального жилищного контроля обращаться в суд на обязанность. Если законопроект вступит в силу, то они обязаны будут обратиться в суд с заявлением, если такое решение примут 5 процентов собственников помещений в МКД либо членов ТСЖ, ЖСК, ЖК.**

***Из рекомендации «***[***Законопроекты октября***](https://1umd.ru/#/document/16/120765/)***»***

**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------Росстандарт утвердил новый стандарт для услуг по управлению МКД**

**Росстандарт утвердил новый стандарт для управленцев –**[**«ГОСТ Р 56038-2023. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования»**](https://1umd.ru/#/document/97/510479/)**. Новый ГОСТ вступит в силу 1 марта 2024 года и заменит пока действующий**[**ГОСТ 56038-2014**](https://1umd.ru/#/document/97/391241/)**.**

**Стандарт предназначен для применения УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК, а также собственников жилых и нежилых помещений в МКД и застройщиков. Он обеспечит соблюдение Правил по управлению МКД, позволит сформировать эффективную систему управления и содержания домов, поддерживать безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания, а также выполнять требования технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований и других нормативных актов.**

**Помимо общих требований к управлению МКД, стандарт регламентирует в том числе, как:**

* **хранить, вести и передавать техническую документацию;**
* **собирать, уточнять и хранить информацию о собственниках и нанимателях помещений;**
* **организовать услуги и работы по содержанию и текущему ремонту, предоставлению коммунальных услуг;**
* **взаимодействовать с органами власти;**
* **контролировать исполнение договора управления.**

**Также ГОСТ содержит рекомендуемые формы:**

* **состава общего имущества МКД;**
* **перечня технической документации и иных документов, связанных с управлением МКД;**
* **акта приема-передачи техдокументации и других документов;**
* **акта осмотра и журнала осмотра общего имущества.**

**-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

 **2. Статьи ГК РФ об общем имуществе и другие НПА, действующие с 1 октября**

**1 октября 2023 года вступил в силу новый параграф Гражданского кодекса РФ об общем имуществе. Также введены повышенные штрафы за нарушения правил воинского учёта и установлен порядок управления гаражными кооперативами. Читайте обзор НПА и комментарии экспертов по нововведениям в ГК РФ.**

**Введены единые правила содержания общего имущества для МКД, коттеджных посёлков и апартаментов**

 **Центральный НПА в жилищной сфере, который вступил в силу 1 октября, – Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ. Он внёс изменения в Гражданский кодекс РФ – в нём появился новый § 2 гл. 16. Документом установлены единые правила содержания общего имущества в МКД, малоэтажных комплексах, апартаментах, дачных посёлках и гаражных кооперативах.**

 **Елена Шерешовец, глава Экспертного совета Ассоциации «Р1», отметила, что нововведения № 351-ФЗ активнее всего обсуждаются на рынке управления малоэтажными и коттеджными комплексами.**

 **«Доля в общей собственности прямо пропорциональна размеру личного имущества, продать, подарить, обменять свою долю в общей собственности нельзя. В целом ничего нового, просто теперь по таким же принципам будут жить коттеджные посёлки, апартаменты», – прокомментировала эксперт новую статью ГК РФ, выделив несколько основных последствий вступления закона в силу:**

**- Два человека, у которых суммарно площадь земельных участков больше, чем у десяти остальных, будут принимать все решения.**

**- Закон не имеет обратной силы: он применяется только к отношениям, возникшим после 1 октября, то есть в строящихся коттеджных посёлках.**

**- Управляющая организация потеряет контроль над ситуацией: жители незначительно сэкономят на взносах, но качестве инфраструктуры станет ниже.**

**Установлено правовое основание для привлечения граждан к ответственности за ущерб общему имуществу**

 **МКД В ст. 259.4 ГК РФ эксперты выделяют формулировку о том, что «собственник недвижимой вещи, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества, обязан их покрывать».**

 **Член Экспертного совета Ассоциации «Р1» Сусана Киракосян отметила, что статья «станет правовым основанием для привлечения к ответственности нерадивых собственников и стимулом к хозяйскому отношению к общему имуществу».**

 **С такой оценкой изменений в ГК РФ согласна директор НП «НЖК» Татьяна Вепрецкая: «Собственники квартир будут [...] оплачивать штрафы, выставленные противопожарной службой, за хранение в подъезде личных вещей», – прокомментировала она ситуацию. – «Управляющие компании смогут выставлять счёт на возмещение затрат после устранения повреждений».**

 **Существует и иная точка зрения на изменения в ГК РФ: «Это не про вандализм и не про порчу имущества, а про бремя расходов по его содержанию. В многоквартирных домах это уже и так урегулировано. С 1 октября они появятся. Теперь УК и ТСЖ будет проще взыскивать расходы на содержание управляемых объектов».**

**Установлены правила управления общим имуществом и образования ТСН в гаражных кооперативах**

 **Ещё один НПА в сфере недвижимости, который начал действовать 1 октября, – Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ. Он регулирует порядок управления общим имуществом, проведения общих собраний и уплаты членских взносов в гаражных кооперативах.**

 **Закон прокомментировала зампред комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. Она отметила, что № 338-ФЗ определяет:**

**- статус общего имущества в таких объединениях, порядок и способы управления общим имуществом –прямое, через ТСН или УО;**

**- виды членских взносов товарищества собственников недвижимости и направления их расходования.**

 **Согласно № 338-ФЗ, если все паевые взносы уплачены, то кооператив наделяется статусом ТСН. Член кооператива, полностью уплативший взнос, вместе с правом собственности на гараж, машино-место или нежилое помещение получает долю в праве на общее имущество. Права и обязанности владельцев, которые не вступили в товарищество или вышли из него, урегулированы в ст. 27 № 338-ФЗ.**

**Повышены штрафы работодателям за нарушения в сфере воинского учёта и призыва**

 **Также в первый день октября вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2023 № 404-ФЗ. Он вводит новые или повышает установленные штрафы за нарушения в сфере воинского учёта и призыва:**

**- за неявку в военкомат штраф теперь составляет 30 тысяч рублей;**

**- за неуведомление военкомата об изменении семейного положения, образования, работы, должности или места пребывания – 10–20 тысяч рублей.**

 **Также изменились санкции по отношению к должностным и юридическим лицам – работодателям, сотрудники которых являются военнообязанными и, или подлежащими призыву при мобилизации. Так, должностных лиц накажут штрафами в 60–80 тысяч рублей, юрлиц – 400–500 тысяч рублей, если они не выполняют обязанности по оповещению и явке граждан, подлежащих призыву на военную службу по мобилизации.**

 **Согласно ст. 21.1 КоАП РФ, за непредоставление в военкомат списков граждан, которые подлежат первоначальной постановке на воинский учёт, должностные лица заплатят штраф в 40–50 тысяч рублей, а юрлица – 350–400 тысяч рублей. Подробнее эту тему разбирала исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамянна одном из Телеграм-эфиров.**

**Предстоящие изменения – в проектах НПА жилищной сферы**

 **Госдума РФ в рамках осенней сессии уже начала работать над законопроектами в сфере ЖКХ: некоторые из них напрямую касаются деятельности управляющих организаций и ТСЖ, а также РСО. Глава комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов назвал наиболее важные из них:**

**- систематизация правоотношений в сфере обслуживания многоквартирных домов – документ с принципами работы управляющих организаций комитет дорабатывает совместно с Минстроем РФ;**

**- технический учёт МКД – два проекта НПА уже утверждены в первом чтении (№ 150793-8, № 107057-7);**

**- блокировка недобросовестным учредителям права создавать УО ( № 169230-8);**

**- наделение председателей Советов домов возможность представлять соседей в суде (№ 272604-8);**

**- вопросы обслуживания имущества общего пользования в коттеджных комплексах (№ 155842-8).**

 **Какой из данных законопроектов вам кажется самым важным для управляющих организаций? Поделитесь в комментариях.**

**-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

1. **Письма Минстроя РФ о капремонте, пробах воды и расчётах за КР на СОИ**

**Из новой подборки писем Минстроя РФ узнайте мнение ведомства по вопросам составления актов скрытых работ при проведении капремонта, о точках забора проб для контроля качества воды, о расчёте платы за КР на СОИ в домах с двухкомпонентными тарифами на ГВС и о налогообложении с вознаграждения Совету МКД.**

**Строительный контроль капремонта и акты скрытых работ в составе технической документации на МКД**

 **В сентябре Минстрой РФ разработал проект изменений в ГрК РФ, чтобы передать строительный контроль, в том числе в рамках капремонта, государственным органам и учреждениям (ID 02/04/09-23/00141620). Ранее ведомство разъяснило действующие правила такого контроля, в том числе составления актов скрытых работ (письмо от 06.07.2023 № 18386-ОГ/00). Согласно ч. 2 ст. 53 ГрК РФ, он проводится лицом, строящим дом. При реконструкции и капремонте на основании договора подряда контроль организует: застройщик; технический заказчик; лицо, ответственное за эксплуатацию здания; региональный оператор; привлекаемый на основании договора индивидуальный предприниматель или юридическое лицо. Контроль проводится на протяжении всего строительства или ремонта, а не только на финальной стадии, в том числе при выполнении отдельных этапов для составления актов скрытых работ. Такие акты в обязательном порядке включаются в состав документации при приёмке капремонта МКД.**

**Забор проб при реализации программы контроля качества воды в многоквартирном доме**

 **Мы уже писали, что Минстрой России в письме от 05.03.2022 № 8900-ОЛ/04рассмотрел вопрос разработки программы производственного контроля качества воды в МКД. Ведомство отметило, что нормы № 416-ФЗ не предусматривают такой обязанности в отношении УО и ТСЖ.**

 **В письме от 06.07.2023 № 18379-ОГ/00 ведомство вернулось к этой теме. Хозяйствующие субъекты, осуществляющие водоснабжение и эксплуатацию систем, должны разработать программу производственного контроля качества питьевой и горячей воды (ст. 32 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ, п. 77 СанПин 2.1.3684-21, п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ).**

 **Согласно п. п. 15, 16 ст. 2 № 416-ФЗ, организация, осуществляющая горячее, холодное водоснабжение и водоотведение, – юридическое лицо, эксплуатирующее централизованные сети, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов к ВДИС.**

 **При этом не во всех домах в составе внутридомовых систем водоснабжения есть оборудованные точки отбора проб воды: их берут в помещениях собственников. Но законодательством не установлена обязанность жителей МКД пускать в квартиру представителей УО или иной организации для забора проб.**

 **Минстрой РФ также отметил, что «для получения дополнительных сведений, касающихся разработки и согласования программы производственного контроля качества и безопасности питьевой воды, следует обращаться в адрес Роспотребнадзора».**

**Применение нормативов и показаний приборов учёта в расчётах за ГВС при двухкомпонентных тарифах**

 **В письме от 09.06.2023 № 16053-ОГ/00 ведомство разобрало правила расчёта платы за ГВС при двухкомпонентных тарифах. В таком случае плата за горячее водоснабжение рассчитывается исходя из суммы стоимости:**

* **холодной воды, предназначенной для подогрева;**
* **тепловой энергии, используемой для подогрева.**

 **Согласно п. 42 Правил № 354, в случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за ГВС для потребителя определяется в соответствии с формулой 23 приложения 2 к Правилам № 354.**

 **Объём теплоэнергии, используемой в таком случае на подогрев воды, определяется исходя из норматива. Применение в этих расчётах показаний приборов учёта тепловой энергии законом не предусмотрено. Такое же правило действует и применительно к горячей воде на СОИ (п. 29(2) Правил № 491).**

 **Стоимость горячей воды, потреблённой в конкретном помещении и при содержании общего имущества, определяется без применения показаний приборов учёта, измеряющих объём тепловой энергии в такой воде. Исполнитель услуг обязан использовать в расчётах утверждённые нормативы независимо от наличия или отсутствия счётчиков.**

**Налогообложение вознаграждения, выплачиваемого членам и председателю Совета МКД**

 **1 января 2024 года вступит в силу нормы Федерального закона от 31.07.2023 № 389-ФЗ, которые касаются налогообложения вознаграждения членов Совета МКД. В Налоговом кодексе РФ пропишут, что с таких денег обязательно перечисляются 13% подоходного налога и 30% страховых взносов.**

 **Этой теме Минстрой РФ посвятил письмо от 23.08.2023 № 22856-ОГ/00, которое опубликовала в своём ТГ-канале глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец.**

 **Ведомство указало, что в силу ч. 8. 1 ст. 161.1 ЖК РФ, собственники на ОСС вправе принять решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД, в том числе председателю. Собственники вправе выбрать УО в качестве уполномоченного лица по сбору и выплате вознаграждения – по аналогии с заключением договора на пользование общим имуществом (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).**

 **В указанном случае УО – посредник в расчётах между собственниками и председателем Совета. Она распоряжается деньгами в установленных собранием целях. Между ней и председателем Совета МКД не возникает договорных отношений, в том числе трудовых.**

 **При этом, в соответствии с п. 1 ст. 210 НК РФ, при определении базы по налогу на доходы физлиц учитываются все доходы налогоплательщика. В соответствии с пп. 6 п. 1 ст. 208 НК РФ, к ним относится и плата за выполнение трудовых и иных обязанностей. Поэтому ежемесячное вознаграждение председателю и членам Совета МКД подлежит обложению налогом на доходы физических лиц в установленном порядке.**

**Другие письма Минстроя РФ – на портале**

 **В конце своих писем Минстроя РФ всегда добавляет, что они:**

* **не являются НПА и не содержат правовых норм;**
* **не направлены на установление, изменение или отмену законов;**
* **не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.**

 **При этом суды, разрешая споры в сфере ЖКХ, часто опираются на разъяснения из таких писем: например, по вопросам, кто должен убирать граффити с фасадов МКД или о предоставлении инициатору ОСС реестра собственников.**

 **УО и ТСЖ следует знать позицию Минстроя РФ по различным вопросам управления домами и предоставления коммунальных услуг, чтобы учитывать её в работе и при судебных разбирательствах.**

**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**4. Как УО списать долги и индексировать размер платы: отвечают эксперты**

**В июне-июле 2023 года эксперты Ассоциации «Р1» разобрали двенадцать ситуаций от управляющих домами. Семь из них мы включили в новую подборку. Узнайте, с какой даты начислять плату за ЖКУ, как списать долги банкрота, может ли УО быть инициатором первого онлайн-ОСС и как индексировать размер платы за содержание жилья.**

**С какой даты новая УО может выставлять счета за ЖКУ**

 **Сведения о новом договоре управления были внесены в реестр только 20-го числа. Вправе ли УО выставлять счета за ЖКУ с первого числа этого месяца?  Как следует из содержания ч. 4 ст. 198 ЖК РФ, компания имеет право управлять конкретным МКД, заключив договор и внеся его в ГИС ЖКХ, а также после того, как орган Госжилнадзора добавил данные об этом в реестр лицензий. При этом, в силу ч. 7 ст. 162 ЖК РФ, УО обязана приступить к выполнению договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.**

 **Отсутствие сведений о МКД в реестре не свидетельствует о неправомерном исполнении возложенных на УО полномочий по управлению им (п. 21 Обзора судебной практики ВС РФ от 25.11.2015 № 3, постановление АС Восточно-Сибирского округа от 11.03.2020 по делу № А33-6798/2019).**

 **Исходя из этой позиции, можно утверждать, что УО вправе выставлять счета за ЖКУ с первого числа месяца, даже если дом был внесён в реестр на 20 дней позже.**

**Входит ли ОДПУ одного подъезда в общее имущество всех собственников в МКД**

 **Собственники решили установить ОДПУ в одном из восьми подъездов – для расчётов с жителями только этой части МКД. Является ли такой прибор учёта общим имуществом?  Исходя из положений ст. 290 ГК РФ, к общедомовому имуществу, принадлежащему всем собственникам помещений, относятся:**

* **несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование дома;**
* **общие помещения МКД;**
* **земельный участок согласно п. 2 ст. 287.6 ГК РФ.**

 **Основной признак такого имущества – оно обслуживает более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме. В соответствии с п. 2 Правил № 491, в его состав включаются также автоматизированные информационно-измерительные системы учёта потребления коммунальных ресурсов в случаях, если они установлены на деньги собственников. Таким образом, ОДПУ является общедомовым имуществом, а не принадлежит конкретным жителям.**

**Как УО списать долг гражданину-банкроту**

 **У неплательщика нет денег и имущества для реализации, и в итоге суд признал его несостоятельным, включив исполнителей ЖКУ в реестр кредиторов. Как УО списать задолженность гражданина-банкрота?**

 **В соответствии с абз. 2 ч. 3 ст. 213.28 № 127-ФЗ, после завершения расчётов с кредиторами гражданин, признанный банкротом, освобождается от дальнейшего исполнения их требований, в том числе не заявленных при введении реструктуризации долгов или реализации имущества.**

 **С даты признания гражданина банкротом задолженность считается безнадёжной и списывается (п. 5 ст. 213.25, п. п. 1, 2 ст. 223.6 № 127-ФЗ). Расчёт суммы долга проводится до даты подачи гражданином заявления в суд о признании его несостоятельным, которую можно уточнить на сайте АС. После этого платежи считаются текущими и при неоплате взыскиваются в общем порядке.**

**Нужно ли списать долг погибшего мобилизованного по оплате ЖКУ**

 **Должна ли управляющая организация списать задолженность за ЖКУ погибшему в СВО мобилизованному и есть ли утверждённый механизм для таких действий?**

 **Положениями ст. 2 Федерального закона от 07.10.2022 № 377-ФЗ предусмотрено в такой ситуации списание долгов только по кредитным договорам. Другие долги умершего гражданина переходят наследникам.**

 **В соответствии со ст. ст. 323, 1175 ГК РФ, наследники отвечают по долгам солидарно, в пределах стоимости перешедшего к ним имущества. Задолженность взыскивается в исковом порядке в соответствии с ГПК РФ.**

 **Если у погибшего не было наследников, то его имущество и долги переходят муниципалитету. Согласно ч. 1 ст. 1151 ГК РФ, такое наследство является выморочным и для его приобретения не требуется принятия (ч. 1 ст. 1152 ГК РФ).**

 **Моментом возникновения права муниципальной собственности на выморочное имущество и обязанности по внесению платы за ЖКУ является день смерти наследодателя. С этой даты УО вправе взыскать задолженность уже с нового собственника.**

**Может ли УО стать инициатором и администратором первого онлайн-ОСС в системе.**

 **Можно ли проводить первое общее собрание собственников в ГИС ЖКХ по инициативе УО, если собственники не выбирали её администратором?**

 **В соответствии с ч. 2.1 ст. 46.1 ЖК РФ, в случае проведения первого ОСС в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ инициатор становится его администратором. Он с учётом требований ч. ч. 7, 8 ст. 46.1 ЖК РФ определяет порядок приёма решений собственников и продолжительность голосования.**

 **Если собрание проходит в ГИС ЖКХ, то управляющая организация вправе выступить его инициатором без предварительного голосования. Для проведения последующих онлайн-ОСС в повестку дня обязательно включаются вопросы об определении администратора.**

 **При этом собственники могут отказаться от онлайн-формата ОСС – направить инициатору письменный отказ не позднее чем за пять дней до собрания. УО обязана регистрировать такие обращения. Если их подали владельцы помещений, обладающие более чем 50% от всех голосов в доме, то компания не вправе проводить ОСС с использованием информационной системы.**

**Составлять ли протокол ОСС, если не было кворума**

 **Нужно ли УО составлять и загружать в ГИС ЖКХ протокол общего собрания собственников, если на нём не собрали кворум?**

 **В пп. «з» п. 12 приказа № 44/пр указано, что вводная содержательной части протокола включает, в том числе, сведения о наличии или отсутствии кворума. Если на ОСС его не было, такое собрание не несёт юридических последствий, но протокол нужно составить хотя бы формально. Какая конкретно информация при отсутствии кворума должна отражаться, а какая нет, законом не установлено. При этом итоги голосования по вопросам повестки ОСС не подводятся.**

 **В ГИС ЖКХ подлежат размещению протоколы всех собраний, в том числе по которым отсутствовал кворум (п. 36 ч. 1 ст. 6, ч. 18 ст. 7 № 209-ФЗ). Однако в текущей версии ГИС ЖКХ не предусмотрено размещение такого протокола. Если УО решит всё-таки загрузить его, то необходимо добавить в систему хотя бы один вопрос повестки и отразить итоги по нему.**

 **При отсутствии нужного количества собственников на очном ОСС можно провести заочное голосование с той же повесткой дня. В этом случае инициаторы составляют акт об отсутствии кворума, подтверждённый листами регистрации. Гораздо проще и быстрее проводить собрание сразу в очно-заочной форме.**

**Как правильно повысить размер платы на индекс потребительских цен**

 **Собственники на ОСС приняли решение о ежегодной индексации размера платы за содержание жилого помещения на индекс потребительских цен. Какой процент использовать для этого?**

 **В такой ситуации повышение размера платы происходит на индекс потребительских цен за предыдущий год. Его можно найти в интернете, например:**

 

 **Из буквального толкования заданных условий договора управления следует, что размер платы увеличится в целом на % к соответствующему месяцу 2022 года. Порядок расчёта будет следующим: умножение тарифа на индекс.**

 **Например, если в январе это 111,77%, то: 30 рублей\*111,77% = 33,5 рубля (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.03.2021 по делу № А21-2164/2020).**

 **Есть вопросы по управлению МКД, содержанию общего имущества или предоставлению коммунальных услуг? Оставьте их в комментариях: наши юристы ответят на самые интересные.**

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

* 1. **Три ситуации, когда фонд капремонта МКД принудительно отдадут ФК**

**Собственники в МКД принимают решение о формировании фонда капремонта на спецсчёте, чтобы самим распоряжаться деньгами. Но существуют ситуации, когда орган местного самоуправления законно может вернуть эти средства в «общий котёл» вопреки воле жителей. Узнайте, при каких условиях это происходит.**

**В ЖК РФ описаны ситуации, когда орган МСУ вправе передать фонд капремонта регоператору**

 **Согласно ч. 3 ст. 170 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из двух способов формирования фонда капремонта:**

**- на специальном счёте;**

**- на счёте регионального оператора, в так называемом «общем котле».**

 **Второй случай выгоден, например, МКД с небольшим количеством квартир и, или сильно изношенным домам: на спецсчёте деньги для капремонта будут копиться долгие годы.**

 **Если собственники решили формировать фонд на счёте дома, то они выбирают его владельца – УО или ТСЖ, а также утверждают размер взноса и банк, где деньги будут храниться (ч. 4 ст. 170 ЖК РФ). В таком случае за проведение капремонта, выставление счетов на оплату взносов и взыскание долгов ответственность несёт владелец такого счёта.**

 **Процесс изменения способа формирования фонда капремонта прописан в ст. 173 ЖК РФ, основным из которых является решение ОСС. Но в ЖК РФ также есть случаи, когда орган местного самоуправления может без учёта мнения жителей изменить способ со спецсчёта на ФКР:**

1. **Собственники не приняли решение о фонде или не реализовали его (ч. 7 ст. 170 ЖК РФ).**
2. **Капремонт не проведён в срок, предусмотренный региональной программой (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ).**
3. **При наличии задолженности собственников по оплате взносов, превышающей 50% от выставленной суммы (ч. 10 ст. 173 ЖК РФ).**

 **Разбираемся в каждом из этих случаев.**

**Собственники не приняли решение о способе формирования фонда капремонта или не реализовали его**

 **Согласно ч. ч. 5, 5.1 ст. 170 ЖК РФ, собственники помещений должны принять и реализовать решение об определении способа формирования фонда капремонта в течение срока, установленного в субъекте РФ. Он составляет от трёх до шести месяцев после включения МКД в региональную программу.**

 **При этом, если в доме будет спец. счёт, то его владелец обязан обратиться в банк с заявлением об открытии такого счёта в течение 15 дней с даты, когда УО или ТСЖ получили уведомление об итогах ОСС. Более сжатые сроки могут установить собственники на собрании.**

 **Реализация решения о формировании фонда капремонта на спец. счёте зависит от того, кто выбран его владельцем:**

**- если УО или ТСЖ, то они должны открыть счёт и направить в орган ГЖН документы, указанные в ч. 1 ст. 172 ЖК РФ;**

**- если рег. оператор, то инициатор ОСС обязан направить в ФКР копию соответствующего протокола собрания.**

 **Если в указанные сроки решение реализовано не было, то ГЖИ уведомляет об этом орган местного самоуправления (ч. 4 ст. 172 ЖК РФ). В соответствии с ч. 7 ст. 170 ЖК РФ, муниципалитет в течение месяца со дня получения такого уведомления принимает решение о формировании фонда капремонта МКД на счёте регионального оператора.**

**Капремонт не проведён в срок, предусмотренный региональной программой**

 **Порядок формирования региональной программы капитального ремонта общего имущества собственников в МКД описан в ст. 168 ЖК РФ. В ней определяются предельные сроки такого ремонта. Программу утверждает орган исполнительной власти субъекта РФ для планирования и организации капремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также контроля своевременности его проведения (ч. 1 ст. 168 ЖК РФ).**

 **Согласно ч. 7 ст. 189 ЖК РФ, если в доме со спец. счётом собственники не провели капремонт в срок, предусмотренный региональной программой:**

**- ГЖИ сообщает об этом в орган местного самоуправления;**

**- орган МСУ в течение одного месяца со дня получения такого уведомления меняет способ формирования фонда без учёта мнения собственников – передаёт его в «общий котёл» ФКР;**

 **- муниципалитет уведомляет об этом решении владельца специального счёта.**

 **Владелец обязан перечислить средства со спец. счёта в ФКР в течение одного месяца с момента получения такого решения. Исключение – если деньгами, поступающими на счёт, гасится взятый ранее кредит.**

**Долг собственников по оплате взносов превышает 50% от выставленной за период суммы**

 **Согласно ч. 3 ст. 172 ЖК РФ, владелец спецсчёта обязан представлять в орган ГЖН сведения:**

**- о начисленных взносах; о средствах, поступивших на капремонт за период;**

**- о сумме израсходованных денег; об остатках денег на спецсчёте;**

**- о заключении договора займа и кредита.**

 **На основании таких данных орган ГЖН контролирует в том числе собираемость платежей на капремонт в домах со спецсчётами. В соответствии с ч. 8 ст. 173 ЖК РФ, если размер поступлений взносов от собственников менее 50% от начислений, орган Госжилнадзора письменно уведомляет владельца спецсчёта об этом. У УО или ТСЖ есть пять месяцев для того, чтобы повысить собираемость платежей.**

 **В Подмосковье процесс отслеживания уровня долгов по взносам в домах со спецсчётами и уведомления УО и ТСЖ автоматизирован: информационная система анализирует данные и направляет предупреждения без участия сотрудников ГЖИ.**

 **Согласно ч. 9 ст. 173 ЖК РФ, владелец спецсчёта должен довести до сведения собственников информацию о задолженности по взносам и последствиях, если собираемость не повысить. Если за три месяца изменить ситуацию не получится, то УО и ТСЖ обязаны инициировать ОСС и вынести на него вопрос о порядке погашения задолженности.**

 **В 2020 году депутаты предлагали ввести мораторий на передачу средств со спецсчёта регоператору из-за задолженности собственников по оплате взносов. Законопроект № 971562-7 был отклонён во втором чтении. А в конце 2022 года Минстрой РФ предложил, наоборот, ужесточить требования к владельцам спецсчетов: передавать деньги в «общий котёл» при собираемости взносов меньше 75%, а не 50%.**

 **При отсутствии результата спустя пять месяцев после направления уведомления ГЖИ направляет информацию в орган МСУ. Администрация в течение месяца меняет способ формирования фонда капремонта в доме со спецсчёта на регоператора (ч. 10 ст. 173 ЖК РФ). У владельца есть месяц на передачу средств в ФКР, или же фонд вправе истребовать деньги через суд.**

 **Положения ч. 10 ст. 173 ЖК РФ не применяются, если со спецсчёта списываются средства для погашения кредита.**

**Сохранение спецсчёта во многом зависит от действий его владельца – УО и ТСЖ**

 **Собственники помещений в МКД, принимая решение о формировании фонда капремонта на спецсчёте, должны знать об условиях, которые нужно выполнять, чтобы деньги не оказались у регоператора. В данной ситуации главную роль играют именно УО и ТСЖ как владельцы такого счёта.**

 **Им следует:**

**- Своевременно открыть спец. счёт согласно решению ОСС и уведомить об этом орган ГЖН.**

**- Следить за сроками капремонта, указанными в региональной программе, и выносить вопросы на ОСС, заключать договоры и контролировать ремонт.**

**- Постоянно вести претензионно-исковую работу с должниками и не допускать снижения собираемости до критической отметки в 50%.**

 **Если же задолженность собственников по взносам на капремонт неуклонно растёт, то управляющей организации следует принять меры и найти эффективный способ взыскания долгов, например, создать отдел для этих целей или обратиться к опытным юристам.**

**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

* 1. [**Получение ПДн собственников из ЕГРН через нотариуса станет ещё дороже**](https://roskvartal.ru/news/deyatelnost-uk/15451-poluchenie-pdn-sobstvennikov-iz-egrn-cherez-notariusa-stanet-eschye-dorozhe?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=D8kRFeg2PRnTXc32pdkd&utm_campaign=2023_10_05_18_portal_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

**Кабмин предлагает исключить нотариусов и арбитражных управляющих из списка лиц, которые имеют право бесплатно получить сведения из ЕГРН. Такая мера принесёт бюджету 21 млрд рублей в год. Эксперты назвали это безумием: нотариальные тарифы вырастут, а расходы лягут на граждан и организации.**

 **В пояснительной записке к проекту федерального бюджета Правительство РФ предложило в 2025 году повысить стоимость услуг по предоставлению сведений из ЕГРН и ввести плату за такие услуги для нотариусов и в рамках банкротных дел (п. п. 5, 10 ч. 1 ст. 63 № 218-ФЗ).**

 **«Безумие с ЕГРН набирает обороты, а ЕГРН теряет свою изначальную цель, – прокомментировала идею член Экспертного совета Ассоциации «Р1» Сусана Киракосян. – Очередная непродуманная инициатива, которая [...] делает [...] сведения недоступными».**

 **Эксперт отметила, что законодатель уже «создал коллапс на рынке недвижимости и ЖКХ»: с 1 марта 2023 года исполнители услуг не могут напрямую получить из ЕГРН данные о собственниках. Они вынуждены в том числе обращаться к нотариусам, оплачивая такие услуги и доказывая, что имеют право на информацию (пп. «д» ч. 4 ст. 4 № 266-ФЗ).**

 **«Повышение стоимости выписки и её платность для нотариусов ляжет в конечном счёте за плечи заявителей – граждан и организаций», – считает Сусана Киракосян.**

 **УО и РСО и сейчас непросто получить через нотариуса персональные данные собственников помещений в МКД. К тому же ФНП не включает в число оснований для запроса информации необходимость вести реестр собственников: только задолженность по оплате ЖКУ.**

[**Сусана Киракосян**](https://t.me/kirakosyan_susana)

**Нотариусам и арбитражным управляющим придется платить за сведения о недвижимости ☝️

*Комментарий в***[***#*Коммерсант**](https://www.kommersant.ru/doc/6237649) **📌 Безумие с ЕГРН набирает обороты, а ЕГРН теряет свою изначальную цель.

Итак, Правительство планирует с 2025 года *увеличить не только размер платы*за сведения из ЕГРН о правах на недвижимость, но *нотариусов и арбитражных управляющих*(АУ) хотят *исключить из круга лиц, имеющих право на бесплатные данные.*Правительство примерно просчитало, что это принесет казне дополнительные 21,4 млрд руб. в год. 🤌

💭 *Мысли вслух*
Очередная непродуманная инициатива, которая опровергает принцип публичной достоверности ЕГРН, делая его сведения недоступными.

🔹 Изначально институт реестровой записи 🗞️ - ЕГРН создан, чтобы публично извещать третьих лиц о наличии прав на объекты недвижимости. И информация ЕГРН должна быть для этих лиц доступной и достоверной.

✔️ Достоверны ли сведения?! Ну это как пойдет 😅 У меня уже минимум 5 раз не срослось. Один раз в ЕГРН машино-место вместо квартиры; второй раз - появление 21 объекта вместо одного; третий - недостоверная информация о долевых собственниках; четвертый - сразу 2 объекта разной площади были на одном участке (задвоенная запись) и в итоге пришлось решать через суд; пятый - запрет на регистрационные действия, который касался лишь одного из долевых собственников, но корявая запись в ЕГРН сказалась на всех. И уже молчу насчет заборов, лестничных пролетов, асфальтовых площадок в базе ЕГРН как объектов недвижимости 😰

✔️ Доступны ли сведения? Закрыв доступ с 1 марта 2023 года к сведениям о правообладателях для большинства граждан и организаций (266-ФЗ), законодатель уже создал коллапс на рынке недвижимости и ЖКХ. И вынудил получать информацию о собственниках недвижимости через нотариусов, неся допрасходы и доказывая свое право на доступ к данным сведениям. Или же когда речь идет об анонимных должниках-собственниках за ЖКУ – получать искомую информацию через суды. (*И судей не пожалели, мало им нагрузки*😅*)*

🔹 Повышение стоимости выписки и ее платность для нотариусов ляжет в конечном счете на плечи заявителей (граждан и организаций).

🔹 И вопрос про нотариусов❓
За чей счет будут оплачиваться выписки, которые нотариусы заказывают в рамках подготовки к сделкам и по наследственным делам. Особенно в тех случаях, когда гражданин передумал совершать сделку, а издержки уже понесены. Кажется несправедливым возлагать расходы на нотариуса! За счет бюджета? Ответ, видимо, найдется )

*#Киракосян\_недвижимость
#Киракосян\_ЖКХ***

**Эксперты и УО обсудили способы получения данных жителей для взыскания с них долгов через суд**

 **8 сентября 2022 года мы провели онлайн-семинар «Судебное урегулирование споров. 2 месяца с идентификаторами – как получить персональные данные». Глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец и исполнительный директор Ирэн Парсамян разобрали изменения в законодательстве о персональных данных и десятки способов получить ПДн жителей домов.**

**С июля 2022 года в заявлении о вынесении судебного приказа, судебном приказе, исковом заявлении и исполнительном документе УО и РСО должны указать дату и место рождения должника – физического лица и его идентификатор.**

**К ним относятся:**

* **СНИЛС;**
* **ИНН;**
* **серия и номер документа, удостоверяющего личность;**
* **серия и номер водительского удостоверения.**

 **Отдельно Ирэн Парсамян остановилась на автоматизации принятия приставами части решений при взыскании долгов. Эксперт считает данное нововведение «опасным»: велика вероятность ошибок, которые исполнитель не исправит из-за большого потока исполнительных листов.**

 **Автоматические решения могут отменить сам пристав или его руководители. При этом, согласно АПК и КАС России, автоматизированные постановления приставов можно обжаловать. Узнайте, как это сделать, из материалов онлайн-семинара: они размещены под статьёй.**

**Получить ПДн через органы власти и иными прописанными в НПА способами**

 **В блоке о получении персональных данных граждан Елена Шерешовец отметила, что компании могут выбрать те способы, что сработают в их случае. Возможности зависят от самих УО и ТСЖ, региона и практики органов власти. Как подчеркнула эксперт, нужно пробовать и пытаться, чтобы понять, какой из предложенных способов принесёт результат.**

 **Елена Шерешовец условно разделила способы получить ПДн жителей домов на две группы: прописанные в законодательстве и придуманные компаниями. К первым эксперт отнесла, например, запрос в суд на основании ст. 131 ГПК РФ.**

 **В случае, если истцу неизвестны дата и место рождения ответчика, один из его идентификаторов, он указывает это в исковом заявлении. Суд должен запросить их в Пенсионном фонде России, налоговых органах или в органах внутренних дел.**

 **Эксперт предлагает использовать следующую формулировку в иске: «Настоящим уведомляю, что не располагаю следующими персональными данными в отношении должника: (указываем какими) и прошу суд самостоятельно запросить недостающую информацию». При этом нужно быть готовыми к тому, что время рассмотрения иска увеличится в два-три раза.**

**УО и ТСЖ могут придумать свои способы получать ПДн жителей**

 **Во вторую группу способов найти личные данные собственников в МКД вошли примеры от управляющих организаций и ТСЖ, членов Ассоциации «Р1», а также практики, придуманные экспертами объединения и найденные в судебных решениях.**

 **Например, можно запросить данные в учреждениях, где они точно есть. Компаниям следует составить список таких организаций: у каждой УО он будет свой. И затем направить запросы. Если соцзащита, МВД и органы местного самоуправления откажутся предоставить ПДн, следует подать иск в суд. Елена Шерешовец привела примеры из судебной практики, где инстанции вставали на сторону УО и РСО.**

 **На Урале суды обязали управление МВД направлять поставщику услуг данные на жителей домов (дело № А76-20209/2021). Суды отметили, что УМВД обязаны размещать в ГИС ЖКХ сведения о количестве зарегистрированных в жилых помещениях по месту пребывания и по месту жительства граждан. Поскольку порядок размещения таких данных не определён, а у УО есть право на получение такой информации, суд обязал орган направлять такие данные напрямую в компанию.**

 **Среди других способов найти ПДн эксперты на онлайн-семинаре назвали, например, мобильные приложения, жалобы и обращения. Елена Шерешовец посоветовала УО и ТСЖ поднять все старые заявления и претензии жителей домов: во многих есть личная информация их авторов. Также соответствующие поля можно внести в шаблоны заявок на опломбировку ИПУ и другие работы в квартирах.**

**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

* 1. **Как применять повышающий коэффициент**

|  |
| --- |
| **Сергей Ежов, начальник юридического отдела ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС»** |
| **Виталий Перелыгин, главный редактор информационных продуктов для малого бизнеса** |

**С 12 августа в Москве власти вправе увеличить повышающий коэффициент к нормативам потребления, предусмотренный Правилами № 354. Исполнитель коммунальных услуг в МКД**[**в ряде случаев**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140390/) **вправе применять** [**повышающий коэффициент**](https://mini.1umd.ru/#/document/113/6722/)**. Обо всех рассказали в рекомендации.**

**Когда можно применять повышающий коэффициент**

**УО применяет повышающий коэффициент если:
— в помещении нет ИПУ/ОДПУ;
— в паркинге нет ИПУ;
— в жилом помещении ИПУ вышел из строя или истек срок эксплуатации;
— отказано в допуске к ИПУ;
— невозможно определить мощность внутриквартирного оборудования, которое несанкционированно подключено.**

**Исполнитель коммунальных услуг в МКД (УО, ТСЖ, ЖК или ЖСК)** [**в ряде случаев**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140390/) **вправе применять** [**повышающий коэффициент**](https://mini.1umd.ru/#/document/113/6722/)**:**

* [**в жилом помещении МКД отсутствует индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета холодной воды, горячей воды**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140388/umd104/)**;**
* [**в помещении паркинга в МКД отсутствует ИПУ холодной воды, горячей воды**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140388/umd110/)**;**
* [**в жилом помещении МКД ИПУ вышел из строя или истек срок его эксплуатации**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140388/umd113/)**;**
* [**исполнитель составил акт об отказе в допуске к ИПУ, расположенному в жилом помещении потребителя**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140388/umd116/)**;**
* [**невозможно определить мощность внутриквартирного оборудования, которое потребитель несанкционированно подключил к внутридомовым инженерным системам**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140388/umd119/)**;**
* [**исполнитель составил акт о несанкционированном вмешательстве в работу ИПУ**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140388/umd122/)**, расположенного в жилом или ином помещении, куда невозможен доступ без присутствия потребителя.**

**Если это право есть, то при начислении собственникам и пользователям помещений в МКД платы за коммунальные услуги исполнитель умножает установленный норматив их потребления на размер повышающего коэффициента. Затем этот размер и размер превышения платы нужно указать в платежном документе для потребителя. Это предусматривает** [**подпункт «г(1)»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MAM2NA/)[**пункта 69**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M4Q2MK/)**Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных** [**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/) **(далее — Правила № 354).**

**Ситуация**

**Вправе ли УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК применять повышающий коэффициент, если в МКД отсутствует ОДПУ тепловой энергии**

**Нет, с 1 января 2017 года не вправе.**

**До 14 марта 2017 года исполнитель коммунальных услуг имел право применять повышающий коэффициент, если одновременно выполнялись три условия:**

* **в МКД отсутствует ОДПУ тепловой энергии;**
* **потребители были обязаны его установить;**
* **есть техническая возможность установки прибора учета.**

**Такое право предусматривал** [**абзац 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/ZAP2J4C3L9/)**пункта 42(1) Правил № 354.**

**Однако 14 марта 2017 года вступило в силу** [**постановление Правительства от 27.02.2017 № 232**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393190/) **«О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее — Постановление № 232). Оно исключило из**[**пункта 42(1)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M622MG/) **Правил № 354 норму о праве применять повышающий коэффициент (**[**подп. «г» п. 5 Изменений**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393190/ZAP2MJ83M4/)**).**

**Причем эта поправка распространилась на отношения, которые возникли с 1 января 2017 года ([абз. 2 п. 2 Постановления № 232](https://mini.1umd.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/99/420393190/ZAP27H03F0/)), нововведение получило обратную силу.**

**Ситуация**

**Вправе ли УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК применять повышающий коэффициент в МКД, который признали аварийным**

**Нет, не вправе.**

**Применение повышающих коэффициентов — это мера стимулирования к выполнению обязательных требований по установке приборов учета в МКД. Обязательные требования определяет**[**Закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902186281/) **«Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 261-ФЗ).**

**Потребители в МКД, который признали ветхим или аварийным, не обязаны устанавливать ИПУ. Такое правило следует из**[**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902186281/XA00MEQ2O1/)**статьи 13 Закона № 261-ФЗ.**

**Аналогичную позицию изложил Минстрой в**[**письме от 03.11.2016 № 36508-ОД/04**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420383094/)**.**

**Ситуация**

**Вправе ли УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК применять повышающий коэффициент при расчете платы за содержание помещения, если РСО применила его при расчете с УО за поставленный КР на СОИ**

**Нет, не вправе.**

**РСО определяет стоимость коммунального ресурса на содержание общего имущества в МКД с учетом повышающего коэффициента в случаях и в порядке, которые устанавливают** [**Правила**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902329743/XA00LVS2MC/)**, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные** [**постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902329743/)**.**

**При расчетах с потребителями управляющая МКД организация вправе применять повышающие коэффициенты при определении размера платы за коммунальные услуги только в тех** [**случаях**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140390/)**, которые предусмотрены пунктами** [**43**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3S2MH/)**,** [**60**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M4A2MI/)**,** [**60.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M5A2MR/)**,** [**62**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M762MV/)**,** [**81.11**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3M2MJ/)**,** [**85.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7S2N3/) **Правил № 354.**

**Законодательство не предусматривает право управляющей МКД организации начислять потребителям плату за КР на СОИ исходя из норматива с учетом повышающего коэффициента.**

**Ситуация**

**Можно ли применять повышающий коэффициент при расчете платы за коммунальные услуги на ОДН**

**Нет, это запрещено.**

**Законодательство не предусматривает возможность применять повышающий коэффициент при расчете платы** [**за коммунальные услуги на ОДН**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/73409/dfaso9ge6e/)**. При этом объем коммунальной услуги на ОДН не может превышать нормативного объема потребления данной услуги. Такое правило следует из**[**пунктов 44–48**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M4E2MK/) **Правил № 354.**

**До 30 июня 2016 года** [**пункт 60(1)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M5A2MR/) **Правил № 354 предусматривал обязанность применять повышающий коэффициент при расчете платы за ОДН. С 30 июня 2016 года эти положения не действуют (**[**подп. «з»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420363178/XA00M922N3/) **п. 2 Изменений, утв.** [**постановлением Правительства от 29.06.2016 № 603**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420363178/)**).**

**Ситуация**

**На какие цели можно использовать средства, которые получили от применения повышающего коэффициента**

**В настоящее время законодательство не устанавливает таких целей. УО, ТСЖ, ЖСК вправе самостоятельно определять цели расходования средств.**

**До 1 января 2017 года эти средства требовалось направлять на мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности (**[**подп. «у(1)» п. 31 Правил № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/XA00M9C2N7/)**). 1 января 2017 года такую обязанность отменили (**[**подп. 11 п. 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/542669744/XA00MBO2NG/)**Изменений, утв.** [**постановлением Правительства от 26.12.2016 № 1498**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/542669744/)**).**

**Ситуация**

**Кто получает денежные средства от применения повышающих коэффициентов, если потребители заключили прямые договоры с РСО**

**Денежные средства получает РСО.**

**Плату за коммунальные услуги с учетом повышающего коэффициента потребителю начисляет исполнитель. Исполнителем считается лицо, которое предоставляет потребителю в МКД коммунальные услуги на основании заключенного договора. Если РСО и потребители заключили договор предоставления коммунальных услуг, исполнителем и получателем средств от применения повышающих коэффициентов будет РСО. Такое правило следует из пунктов** [**2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00LU62M3/)**,** [**6**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M8G2N0/)**,** [**8**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M9K2N6/)**,** [**9**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MA62N9/)**,** [**подпункта «г»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MD22N8/) **пункта 31 Правил № 354.**

**О случаях, когда право применять повышающий коэффициент принадлежит РСО, см.** [**отдельный материал**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/102278/)**.**

**В жилом помещении МКД отсутствует индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета холодной воды, горячей воды**

**Убедитесь, что одновременно имеют место два обстоятельства:**

* **потребитель был** [**обязан установить прибор учета**](https://mini.1umd.ru/#/document/12/471573/dfasm6b2on/) **холодной и горячей воды;**
* [**есть техническая возможность установить ИПУ**](https://mini.1umd.ru/#/document/12/487487/)**.**

**Порядок расчета платы за КУ с применением повышающего коэффициента для таких случаев установлен**[**абзацем 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/ZAP2PGG3IG/) **пункта 42 Правил № 354.**

**Внимание**

**Применять повышающий коэффициент нельзя, если потребитель не установил ИПУ электроэнергии.**

**Запрет следует из** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RO82P1/) **статьи 157 ЖК. Изменения внесли** [**Законом от 27.12.2018 № 522-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/552050436/)

**Если возникли оба обстоятельства, размер платы за ХВС и ГВС определите по**[**формуле 4(1)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M422MJ/) **приложения 2 к Правилам № 354:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размер платы | = | Количество граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении | × | Норматив потребления коммунальной услуги | × | Повышающий коэффициент 1,5 | × | Тариф на коммунальный ресурс |

**Если субъект РФ установил** [**двухкомпонентный тариф на горячую воду**](https://mini.1umd.ru/#/document/113/6232/)**, то размер платы за ГВС определите по**[**формуле 23(1)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M562MP/) **приложения 2 к Правилам № 354:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размер платы | = | Повышающий коэффициент 1,5 | × | Объем горячей воды исходя из норматива потребления | × | Компонент на холодную воду | + | Объем тепловой энергии на подогрев воды | × | Компонент на тепловую энергию |

**О том, как рассчитать плату за ГВС для разных категорий домов, читайте в**[**отдельной рекомендации**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140397/)**.**

**Ситуация**

**Вправе ли власти Москвы увеличить размер повышающего коэффициента**

**Да, вправе.**

**С 12 августа 2023 года власти Москвы вправе увеличить повышающий коэффициент, предусмотренный Правилами № 354, на размер не более 1,5. Правило действует, если потребители обязаны были установить ИПУ, но не сделали это.**

**Такая возможность предусмотрена** [**подпунктом «а(1)»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M422MJ/) **пункта 4, пунктами** [**7(1)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MA42NF/)**,** [**22(2)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MB62NK/)**,** [**23(2)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MBO2NN/)**,** [**26(1)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M562MP/) **и** [**28(1)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7O2N1/) **приложения № 2 к Правилам № 354. Право установить повышающий коэффициент в большем размере для властей Москвы ввели**[**постановление Правительства от 29.07.2023 № 1226**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1302361604/)**.**

**Ситуация**

**Как применять повышающий коэффициент при расчете платы за КУ в коммунальной квартире, где отсутствует общий (квартирный) прибор учета**

**С 1 июля 2020 года вы не вправе применять повышающий коэффициент, если потребитель не установил ИПУ электроэнергии. Такое правило следует из**[**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RO82P1/)**статьи 157 ЖК. Изменения внесли** [**Законом от 27.12.2018 № 522-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RO82P1/)**.**

**Чтобы начислить повышающий коэффициент при расчете платы за ГВС или ХВС, убедитесь, что сложились все** [**обстоятельства**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140388/dfasply5zv/)**, при которых разрешено его применить.**

**Если они имеют место, воспользуйтесь** [**формулой 7(1)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MA42NF/) **приложения 2 к Правилам № 354:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размер платы для потребителя | = | Повышающий коэффициент 1,5 | × | Объем коммунального ресурса, потребленного в коммунальной квартире | × | Количество граждан, постоянно и временно проживающих в комнате (комнатах) потребителя в квартире | ÷ | Количество граждан, постоянно и временно проживающих в квартире | × | Тариф на коммунальный ресурс |

**Такой порядок расчета предусматривает** [**пункт 50**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M382MD/)**Правил № 354.**

**Московским управленцам нужно также учесть, что с 12 августа 2023 года власти Москвы вправе увеличить повышающий коэффициент, но не более чем на 1,5 (**[**постановление Правительства от 29.07.2023 № 1226**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1302361604/)**).**

**Ситуация**

**Как определить, есть ли техническая возможность установки ИПУ или ОДПУ**

**Исходите из того, что техническая возможность есть во всех случаях, кроме одного — когда составлен** [**акт об ее отсутствии**](https://mini.1umd.ru/#/document/140/41653/)**.**

**Техническую возможность установки ИПУ и ОДПУ нужно определять на основании акта об установлении ее наличия (отсутствия) согласно** [**критериям**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565721168/XA00LUO2M6/) **и по**[**форме**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565721168/XA00M7G2MM/)**, которые утверждены** [**приказом Минстроя от 28.08.2020 № 485/пр «Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565721168/XA00M6G2N3/)**. Потребитель вправе потребовать от исполнителя составить такой акт (подп.** [**«к(3)»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/XA00M942NB/)**,** [**«к(5)»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/XA00M242LU/) **п. 33 Правил № 354).**

**Если составлен акт об установлении отсутствия технической возможности установки ИПУ или ОДПУ, то исполнитель не вправе применять повышающий коэффициент. Такое правило предусматривают методики расчета платы за коммунальные услуги, которые приведены в**[**приложении 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/XA00MDS2N7/)**к** [**Правилам № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/XA00M2O2MP/)**.**

**Ситуация**

**Можно ли применить повышающий коэффициент при расчете платы за водоотведение**

**Нет, нельзя.**

**Законодательство не обязывает собственников помещений в МКД устанавливать ИПУ водоотведения. Исполнитель коммунальных услуг применяет повышающий коэффициент, если в жилом помещении отсутствуют ИПУ холодной воды, горячей воды, которые должны быть там установлены (**[**ч. 1 ст. 157 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RO82P1/)**).**

**В помещении паркинга в МКД отсутствует ИПУ холодной воды, горячей воды**

**Размер платы для собственников** [**машино-мест**](https://mini.1umd.ru/#/document/113/6697/) **определите с применением повышающего коэффициента 1,5 к соответствующему нормативу потребления коммунального ресурса. Такое правило предусматривает** [**абзац 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/ZAP2JUC3N5/)**пункта 43 Правил № 354. Исключение — плата за электроэнергию. С 1 июля 2020 года вы не вправе применять повышающий коэффициент, при отсутствии ИПУ электроэнергии (**[**ч. 1 ст. 157 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RO82P1/)**).**

**Подробнее о том, как работать с собственниками машино-мест, читайте в рекомендации** [**«Квалификация машино-места как объекта собственности с 1 января 2017 года»**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/118699/)**.**

**ИПУ вышел из строя или истек срок его эксплуатации**

**Убедитесь, что прошло три** [**расчетных периода**](https://mini.1umd.ru/#/document/113/6094/) **подряд с момента, когда в жилом помещении МКД:**

* **ИПУ вышел из строя или был утрачен;**
* **истек срок его эксплуатации, период времени до очередной поверки.**

**Определите плату за коммунальную услугу, предоставленную в жилом помещении, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 1,5.**

**Рассчитывайте плату в таком порядке до того, как ИПУ** [**введут в эксплуатацию**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/135316/dfas2lrcmu/)**.**

**Такие требования предусматривают** [**пункт 60**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/XA00M4A2MI/)**и**[**подпункт «а»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/XA00M6O2MG/) **пункта 59 Правил № 354.**

**Исключение установили для платы за электроэнергию. С 1 июля 2020 года нельзя применять повышающий коэффициент, если ИПУ электроэнергии неисправен или истек срок его эксплуатации. Запрет следует из**[**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/552050436/)**статьи 157 ЖК. Изменения внесли** [**Законом от 27.12.2018 № 522-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M4Q2MK/)**.**

**Составили акт об отказе в допуске к ИПУ**

**Убедитесь, что прошло три расчетных периода подряд с момента, когда вы составили** [**акт об отказе в допуске к ИПУ**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/50461/)**, который расположен в жилом помещении (**[**п. 60**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/XA00M4A2MI/)**,** [**подп. «в» п. 59**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/XA00M8A2MT/)**Правил № 354).**

|  |
| --- |
| **Акт об отказе в допуске исполнителя к ИПУ, расположенному в жилом помещении потребителя** |
|  |
| [**Скачать**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/78751/)**АКТ****о несанкционированном вмешательстве в работу индивидуальных приборов учета**

|  |  |
| --- | --- |
| *г. Москва*Время: *15*:*00* | «*3*» *февраля 2021 г*. |
|  |  |

*ООО «УК Альянс»* в лице *главного специалиста абонентского отдела Е.Э. Громовой*(далее — Исполнитель), в присутствии:Потребителя — *Беспалова Петра Андреевича*, паспорт *8001 536987*выдан *01.02.2001*,правообладателя помещения № *15*в многоквартирном доме, расположенном по адресу:г. *Москва*, ул. *Лесная*, д. *69*,составило акт о нижеследующем:*3 февраля*20*21*года в *14:45* Исполнитель провел проверку состояния и достоверностипредставленных Потребителем сведений о показаниях индивидуальных приборов учета (далее —ИПУ) на основании [подпункта «г»](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7S2ME/) пункта 32, пунктов [82](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M9S2NC/), [83](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MAE2NF/) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/) (далее — Правила № 354).1. По результатам проверки установлено несанкционированное вмешательство в работу ИПУ,расположенных в помещении Потребителя:*— нарушена целостность приборов учета, имеются механические повреждения, а также**не предусмотренные изготовителем отверстия (трещины);**— повреждены контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб;**— у Потребителя есть свободный доступ к элементам коммутации (узлам, зажимам)**ИПУ.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ИПУ | Марка | Заводской номер | Показания ИПУна дату составления акта |
| *ХВС 1* | *«Восток»* | *104055* | *125 007* |
| *ХВС 2* | *«Восток»* | *104056* | *35 000* |
| *ГВС 1* | *«Восток»* | *104057* | *145 008* |
| *ГВС 2* | *«Восток»* | *104058* | *55 000* |
| *электроэнергии* | *«Восток»* | *104059* | *100 000* |
|  |  |  |  |

2. С фактом несанкционированного вмешательства в работу ИПУ Потребитель *согласен,**претензий к действиям Исполнителя не имеет*.3. К Потребителю будет применен перерасчет платы за коммунальную услугу, в отношениикоторой было выявлено несанкционированное вмешательство в работу ИПУ, в соответствиис [пунктом 81(11)](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3M2MJ/) Правил № 354.Особое мнение присутствующих лиц: *отсутствует*.Подписи:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Исполнитель |  | *Е.Э. Громова* |
| Потребитель |  | *П.А. Беспалов* |
|  |  |  |

С актом ознакомлен, один экземпляр акта получил:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *3 февраля 2021 г.* |  | *П.А. Беспалов* |
|  |  |  |

 |

**Рассчитайте плату за коммунальную услугу исходя из норматива ее потребления с учетом (**[**п. 85(3) Правил № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7S2N3/)**):**

* **количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц, в том числе указанного в**[**акте об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/50482/)**;**
* **повышающего коэффициента 1,5 начиная с 1-го числа месяца, в котором составили акт об отказе в допуске к ИПУ.**

**Если у вас нет информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении гражданах, то рассчитайте объем коммунальных услуг с учетом количества собственников такого помещения. Если нет информации и о количестве собственников, запросите ее в [Росреестре](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_present/EGRN_1).**

**Применяйте повышающий коэффициент до того, как составите** [**акт**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/50462/) **проверки ИПУ (**[**подп. «в» п. 59**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/XA00M8A2MT/)**,** [**абз. 4 п. 60(1)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/ZAP1QFC3B8/) **Правил № 354).**

|  |
| --- |
| **Акт проверки ИПУ, расположенных в жилом помещении потребителя** |
|  |
| [**Скачать**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/82197/)**АКТ****проверки индивидуальных приборов учета,****расположенных в помещении потребителя**

|  |  |
| --- | --- |
| *г.Москва*Время:*11*:*00*. | «*3*» *февраля2021* г. |
|  |  |

*ООО «УК Альянс»* в лице *главного специалиста абонентского отдела Е.Э. Громовой*(далее — Исполнитель), в присутствии:Потребителя — *Беспалова Петра Андреевича*, паспорт*8001 536987*выдан*01.02.2001*,правообладателя помещения № *15*в многоквартирном доме, расположенном поадресу: г. *Москва*, ул. *Лесная*, д. *69* (далее — Помещение),составило акт о нижеследующем:*3 февраля 2021 года* в *11*:*00* Исполнитель провел проверку состояния и достоверностипредставленных Потребителем сведений о показаниях индивидуальных приборов учета (далее —ИПУ) на основании [подпункта «г»](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7S2ME/) пункта 32, [пункта 83](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MAE2NF/) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/).1. По результатам проверки установлено:Приборы учета находятся *в рабочем состоянии*.Целостность пломбы/магнитной ленты *не нарушена*.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ИПУ | Марка | Заводской номер | Показания ИПУна дату составления акта |
| *ХВС 1* | *ООО «Восток»* | *104055* | *125 007* |
| *ХВС 2* | *ООО «Восток»* | *104056* | *35 000* |
| *ГВС 1* | *ООО «Восток»* | *104057* | *145 008* |
| *ГВС 2* | *ООО «Восток»* | *104058* | *55 000* |
| *электроэнергии* | *ООО «Восток»* | *104059* | *100 000* |
|  |  |  |  |

2. В результате проверки и осмотра приборов учета выявлено: *приборы учета исправны,**пломбы на них не поврежден*ы.3. В результате сверки предоставленных Потребителем Исполнителю сведений о показанияхприборов учета с фактическими показаниями ИПУ *расхождений не выявлено*.4. С показаниями приборов учета на момент составления настоящего акта Потребитель *согласен,**претензий к работе представителей Исполнителя не имеет*.Особое мнение присутствующих лиц: *отсутствует*.Подписи:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Исполнитель |  | *Е.Э. Громова* |
| Потребитель |  | *П.А. Беспалов* |
|  |  |  |

С актом ознакомлен, один экземпляр акта получил:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *3 февраля 2021 г.* |  | *П.А. Беспалов* |
|  |  |  |

 |

**Невозможно определить мощность несанкционированно подключенного оборудования**

**Если потребитель несанкционированно подключил внутриквартирное оборудование к внутридомовым инженерным системам, то вы вправе доначислить размер платы за коммунальную услугу.**

**Когда мощность оборудования определить невозможно, доначислите размер платы:**

* **исходя из объема, определенного на основании норматива потребления коммунальной услуги;**
* **с применением к такому объему повышающего коэффициента 10.**

**Если в жилом помещении нет постоянно и временно проживающих граждан, то рассчитайте объем с учетом количества собственников такого помещения.**

**Такой порядок предусматривает** [**абзац 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/ZAP2HBG3ML/)**пункта 62 Правил № 354.**

**См. также** [**Как действовать исполнителю, если потребитель несанкционированно подключил оборудование к внутридомовым инженерным системам**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/39469/).

**Составили акт о несанкционированном вмешательстве в работу ИПУ**

**Вы составили** [**акт о несанкционированном вмешательстве в работу ИПУ**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/82195/)**, расположенного в жилом или ином помещении, куда невозможен доступ без присутствия потребителя.**

|  |
| --- |
| **Акт о несанкционированном вмешательстве в работу ИПУ** |
|  |
| [**Скачать**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/82195/)**АКТ****о несанкционированном вмешательстве в работу индивидуальных приборов учета**

|  |  |
| --- | --- |
| *г. Москва*Время: *15*:*00* | «*3*» *февраля 2021 г*. |
|  |  |

*ООО «УК Альянс»* в лице *главного специалиста абонентского отдела Е.Э. Громовой*(далее — Исполнитель), в присутствии:Потребителя — *Беспалова Петра Андреевича*, паспорт *8001 536987*выдан *01.02.2001*,правообладателя помещения № *15*в многоквартирном доме, расположенном по адресу:г. *Москва*, ул. *Лесная*, д. *69*,составило акт о нижеследующем:*3 февраля*20*21*года в *14:45* Исполнитель провел проверку состояния и достоверностипредставленных Потребителем сведений о показаниях индивидуальных приборов учета (далее —ИПУ) на основании [подпункта «г»](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7S2ME/) пункта 32, пунктов [82](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M9S2NC/), [83](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MAE2NF/) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/) (далее — Правила № 354).1. По результатам проверки установлено несанкционированное вмешательство в работу ИПУ,расположенных в помещении Потребителя:*— нарушена целостность приборов учета, имеются механические повреждения, а также**не предусмотренные изготовителем отверстия (трещины);**— повреждены контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб;**— у Потребителя есть свободный доступ к элементам коммутации (узлам, зажимам)**ИПУ.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ИПУ | Марка | Заводской номер | Показания ИПУна дату составления акта |
| *ХВС 1* | *«Восток»* | *104055* | *125 007* |
| *ХВС 2* | *«Восток»* | *104056* | *35 000* |
| *ГВС 1* | *«Восток»* | *104057* | *145 008* |
| *ГВС 2* | *«Восток»* | *104058* | *55 000* |
| *электроэнергии* | *«Восток»* | *104059* | *100 000* |
|  |  |  |  |

2. С фактом несанкционированного вмешательства в работу ИПУ Потребитель *согласен,**претензий к действиям Исполнителя не имеет*.3. К Потребителю будет применен перерасчет платы за коммунальную услугу, в отношениикоторой было выявлено несанкционированное вмешательство в работу ИПУ, в соответствиис [пунктом 81(11)](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3M2MJ/) Правил № 354.Особое мнение присутствующих лиц: *отсутствует*.Подписи:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Исполнитель |  | *Е.Э. Громова* |
| Потребитель |  | *П.А. Беспалов* |
|  |  |  |

С актом ознакомлен, один экземпляр акта получил:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *3 февраля 2021 г.* |  | *П.А. Беспалов* |
|  |  |  |

 |

**В этом случае произведите перерасчет платы за коммунальную услугу исходя из объема, рассчитанного на основании норматива ее потребления, с применением повышающего коэффициента 10.**

**Сделайте это:**

* **за период, начиная с даты**[**1**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140388/r177/) **несанкционированного вмешательства, но не ранее чем с даты, когда вы провели предыдущую проверку, и не более чем за три месяца до даты проверки, когда вы выявили несанкционированное вмешательство;**
* **до даты устранения такого вмешательства.**

[**1**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/140388/vr178/)**Датой несанкционированного вмешательства считается дата составления акта о несанкционированном вмешательстве потребителя в работу ИПУ.**

**Это предусматривает** [**абзац 6**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420393643/ZAP2LDU3LS/)**пункта 81(11) Правил № 354.**

**Подробнее о том, как действовать исполнителю при несанкционированном вмешательстве потребителя в работу ИПУ, читайте в**[**отдельной рекомендации**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/71039/)**.**

**-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

* 1. **Как настроить работу с письменными обращениями жителей МКД**

|  |
| --- |
| **Анна Лежнина, главный редактор справочной системы «Управление МКД», член подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью** |
| **Сергей Ежов, начальник юридического отдела ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС»** |

**Эксперты Системы рассказали, от чего зависят сроки ответов жителям и как правильно отвечать на разные категории запросов. Материал поможет быстро подготовить нужный ответ. Вам не придется каждый раз придумывать текст ответа, в рекомендации – готовые примеры, которые можно скачать.**

**Отвечайте в срок на обращения жителей**

**Срок и порядок ответа зависят от темы обращения и способа, которым нужно ответить. Это следует из** [**пункта 35**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00MB02NA/) **Правил управления многоквартирным домом, утвержденных** [**постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/) **(далее – Правила № 416). Различают семь тематик запросов жителей:**

* **о коммунальных услугах (срок ответа – три рабочих дня);**
* **об услугах и работах по содержанию общего имущества, в том числе о дезинфекции подъездов (пять календарных дней);**
* **запросы, не связанные с предоставлением ЖКУ и раскрытием информации (10 рабочих дней);**
* **о выплате штрафа за нарушение предоставления коммунальных услуг (30 календарных дней);**
* **запросы реестра собственников (пять календарных дней);**
* **на любые запросы посторонних лиц (30 календарных дней);**
* **об информации, которая уже раскрыта в публичных источниках (срок ответа – следующий день).**

**Рисунок 1. Образец справочника по срокам ответа на обращения граждан**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-25297405/](data:None;base64...)

[Открыть полный справочник](https://mini.1umd.ru/#/document/16/90224/)

**Запросы о коммунальных услугах**

**У вас есть три рабочих дня, чтобы ответить на вопросы о качестве предоставления коммунальных услуг, помесячных объемах потребленных ресурсов, показаниях ОДПУ.**

**1. Информация о качестве предоставления коммунальных услуг**

**Исполнитель коммунальных услуг должен вести учет жалоб потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.**

**В ответе укажите решение по жалобе: удовлетворили или отказали в удовлетворении. При отказе укажите причину (**[**подп. «к» п. 31**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MBS2N1/) **Правил предоставления коммунальных услуг, утв.** [**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/)**, далее – Правила № 354).**

**2. Информация о помесячных объемах потребленных коммунальных ресурсов**

**Предоставить нужно письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды ([абз. 3 п. 34 Правил № 416](https://mini.1umd.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/99/499020841/ZAP2DIO3E6/)):**

* **о помесячных объемах потребленных коммунальных ресурсов по показаниям ОДПУ (при их наличии);**
* **суммарном объеме соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД;**
* **рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг объемах коммунальных услуг;**
* **потребляемых в целях содержания общего имущества в МКД объемах коммунальных ресурсов.**

**3. Сведения о показаниях ОДПУ**

**Информацию предоставляйте за период не более трех лет со дня снятия показаний ([абз. 4 п. 34 Правил № 416](https://mini.1umd.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/99/499020841/ZAP2DPS3E8/)).**

**4. Копии запрашиваемых актов**

**В течение трех рабочих дней с момента обращения вы также должны представить копии запрашиваемых актов:**

* **о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения;**
* **нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию общего имущества в МКД;**
* **проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.**

**Воспользуйтесь готовыми шаблонами необходимых актов, чтобы не разрабатывать их самостоятельно.**

**Запросы об услугах и работах по содержанию общего имущества**

**На запрос информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества в МКД необходимо ответить в течение пяти рабочих дней с даты обращения. Скачайте** [**пример ответа**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/75696/)**.**

**Договором можно уменьшить срок ответа, но не увеличить. Такое требование установлено** [**подпунктом «а»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9Q2NI/) **пункта 40 Правил содержания общего имущества, утвержденных** [**постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/)**.**

**Рисунок 1. Пример оформления ответа на жалобу по качеству содержания общего имущества**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-21390113/](data:None;base64...)

[Скачать](https://mini.1umd.ru/#/document/118/75696/)

**Запросы про дезинфекцию мест общего пользования**

**Дезинфекция мест общего пользования относится к содержанию общего имущества в МКД, поэтому на них нужно отвечать в течение пяти рабочих дней с даты обращения, если договором не предусмотрен более короткий срок (**[**подп. «а» п. 40 Правил содержания общего имущества**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9Q2NI/)**).**

**О методах, средствах, с какой периодичностью и о других требованиях к дезинфекции МКД читайте в отдельной** [**рекомендации**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/113428/)**. Здесь вы найдете информацию, чтобы юридически верно сформировать ответ жителю.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ответ на запрос собственника о предоставлении сведений о дезинфекции МКД** | **График уборки и дезинфекции подъездов и других мест общего пользования МКД** |
| https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-19719765/ | https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-19719764/ |
| [Скачать](https://mini.1umd.ru/#/document/118/74196/) | [Скачать](https://mini.1umd.ru/#/document/118/72340/) |

**Запросы реестра собственников**

**Если в УО, ТСЖ, ЖСК поступит обращение представить реестр собственников, вы должны передать его в течение пяти календарных дней. Обращение может поступить в письменной форме или через ГИС ЖКХ (**[**ч. 3.1 ст. 45 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2NN/)**). Запросить реестр вправе** [**лица, которые инициируют общее собрание**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/86769/) **собственников помещений в МКД.**

**Рисунок 2. Пример реестра собственников помещений в МКД**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-21393227/](data:None;base64...)

[Скачать реестр собственников](https://mini.1umd.ru/#/document/118/119428/)

**Запросы, которые не связаны с ЖКУ и раскрытием информации**

**Общий срок ответа на все иные обращения, если сведения, которые запрашивают, не касаются раскрытия информации качества предоставления коммунальных услуг или услуг и работ по содержанию МКД, – 10 рабочих дней с даты поступления обращения (**[**п. 36 Правил № 416**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00MBI2ND/)**).**

**Если житель требует возместить ущерб и убытки, например, в результате залива помещения, то свое решение вы должны направить в течение 10 календарных дней, как вам поступило требование. Срок ответа на такое заявление установлен** [**частью 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9005388/XA00M942ND/) **статьи 31 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».**

**Как выявить виновное лицо при залитии помещения в МКД, читайте в**[**отдельной рекомендации**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/22394/)**.**

**Запросы о выплате штрафа**

**Если вы получили заявление о выплате штрафа, проверьте правильность исчисления размера платы за содержание жилого помещения. Для выплаты штрафа должны присутствовать четыре основания, при которых вы:**

* **нарушили порядок расчета платы за содержание жилого помещения или коммунальные услуги;**
* **выяснили, что нарушение необоснованно увеличило размер платы;**
* **не устранили нарушение до того, как пользователь потребовал выплатить штраф или оплатил завышение;**
* **установили, что потребитель не виноват в нарушении порядка расчета платы.**

**Если хотя бы одно из оснований отсутствует, то выплачивать штраф вы не должны. Сообщить о своем решении необходимо в течение 30 дней с даты обращения. Основания для выплаты штрафа следуют из**[**части 11**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MAU2MO/)**статьи 156 ЖК,** [**пункта 155(1)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MB82NL/) **Правил № 354.**

**Скачайте заполненные шаблоны ответов на запросы о выплате штрафов, чтобы не разрабатывать их самостоятельно.**

**Запросы, которые поступили не от жителей**

**Если поступил запрос от посторонних лиц, то есть не от собственников помещений или других граждан, проживающих в МКД, то ответить на него можно в расширенные сроки – до 30 календарных дней с даты обращения. Срок ответа можно продлить. Порядок  ответа на такие обращения устанавливает** [**пункт 37**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00M2M2MA/) **Правил № 416.**

**Закон предусматривает возможность продлить срок ответа, если для подготовки необходимо получить информацию от иных лиц. Предварительно уведомите о продлении срока его рассмотрения заявителя в течение 30 календарных дней со дня регистрации запроса. Уведомление направьте через ГИС ЖКХ или в письменной форме любым способом, который подтвердит дату отправки и факт получения. Срок продленного ответа не должен превышать 60 календарных дней с момента регистрации обращения.**

**Соблюдайте правила ответа для раскрытой информации**

**Вы вправе не предоставлять информацию, если уже раскрыли ее. Раскрытая информация должна быть актуальна на момент, когда рассматриваете запрос. Чтобы не предоставлять запрашиваемую информацию, сообщите жителю место ее размещения. Местом размещения может быть:**

* **вывеска в офисе УО;**
* **доски объявлений в МКД;**
* **информационные стенды в офисе УО;**
* **ГИС ЖКХ.**

[**Скачайте пример ответа**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/61328/)**, если информация раскрыта.**

**Если будете указывать сайт, укажите путь или раздел, где можно найти сведения, а также вставьте ссылку.**

**Ответ о том, что информация уже раскрыта, необходимо направить в течение суток после дня получения обращения тем же способом, которым получили запрос.  Такой порядок предусматривает** [**абзац 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/ZAP27A23BI/) **пункта 34 Правил № 416.**

**Подробно о том, какую информацию и** [**где должна раскрывать УО**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/69149/) **и** [**где раскрывают ТСЖ, ЖК, ЖСК**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/69158/)**, смотрите в отдельных рекомендациях**.

**Рисунок 3. Пример ответа на обращение, если запрашиваемая информация раскрыта на стенде**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-21390116/](data:None;base64...)

[Скачать](https://mini.1umd.ru/#/document/118/61328/)

**Ситуация**

**Можно ли привлечь жителя за клевету и оскорбление**

**Жителя можно привлечь за оскорбление сотрудника УО, ТСЖ, ЖСК. За клевету можно привлечь только юридическое лицо. До 10 тыс. рублей – так могут оштрафовать жителя за оскорбление**

**Жителя могут оштрафовать за оскорбление в адрес сотрудников управляющей МКД организации на пять тыс. руб. (**[**ст. 5.61 КоАП**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MJI2O9/)**). Размеры штрафов смотрите в таблице.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Субъект правонарушения** | **Оскорбление** | **Оскорбление, совершенное публично через СМИ, телевидение или интернет** |
| Гражданин | От 3 тыс. до 5 тыс. руб. | От 5 тыс. до 10 тыс. руб. |
| Должностное лицо | От 30 тыс. до 50 тыс. руб. | От 50 тыс. до 100 тыс. руб. |
| Юридическое лицо | От 100 тыс. до 200 тыс. руб. | От 200 тыс. до 700 тыс. руб. |

**Чтобы привлечь жителя за оскорбление, соберите доказательства и обратитесь в правоохранительные органы. Доказательствами, например,  могут быть видеосъемка и аудиозаписи, оскорбительные письма.**

**Ответственность за клевету предусматривает** [**ст. 5.61.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/ZA00MKI2O3/) **КоАП. Но привлечь по этой статье можно только юридические лица. За распространение заведомо ложных сведений, которые порочат честь и достоинство другого лица или подрывают его репутацию могут оштрафовать на сумму от 500 тыс. до 3 млн руб.**

**Учитывайте способы приема обращений**

**Отвечайте на обращение жителя, если оно поступило одним из четырех способов направления обращений. Нужно ответить тем же способом, которым получили письмо, если сам обратившийся не попросил о другом. На рисунке мы показали, как жители могут направить свои запросы.**

**Рисунок 4. Способы получения обращений жителей в УО, ТСЖ, ЖСК**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-21393688/](data:None;base64...)

**Первый способ** – **устно.**
**Такие обращения потребителей имеют место при личном приеме руководителя или должностного лица УО.**

**Второй способ** – **письменно (нарочно).**
**Письменные обращения потребители доставляют непосредственно в офис или представительство УО. Также возможно принимать письменные обращения через консьержа, но такую услугу необходимо предусмотреть в договоре управления МКД.**

**Третий способ** – **почтовое направление.**
**Такие обращения поступают вам от потребителей посредством «Почты России» либо аналогичными сервисами.**

**Четвертый способ** – **электронное направление.**
**Электронно потребители направляют обращения или запросы с использованием сети интернет, посредством электронной почты, официальных чат-каналов, сайтов или приложений для мобильных платформ УО, ГИС ЖКХ.**

**Способы обращений указаны в** [**пункте 35**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00MB02NA/) **Правил № 416.**

**Ситуация**

**Можно ли не отвечать на обращение, если оно поступило в период, когда офис УО был закрыт из-за карантина**

**Нет, нельзя. В период действия ограничительных мер во многих регионах рекомендовали не вести личный прием населения. Остальные каналы связи: почта, электронная почта, телефоны и мессенджеры работали в прежнем режиме.**

**Храните ответы на обращения**

**Храните в течение трех лет со дня регистрации обращения жителей и иных лиц, а также копии ответов на них (**[**п. 38 Правил № 416**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00M382MD/)**). Когда у документа истекает срок, его можно уничтожить. Закон эту процедуру не регламентирует. Чтобы по ошибке не уничтожить документы раньше времени, проведите ревизию и составьте акт об уничтожении документов с описью.**

**Рисунок 4. Пример акта на уничтожение документов**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-21394159/](data:None;base64...)

**Только экспертная комиссия может оценить, нужно ли хранить документы дальше.**

**Считайте срок не от года составления, а от года когда последний раз использовали его в целях учета**

**Отмечайте, если предоставляли копии в налоговые органы.  Повторно требовать эти документы налоговая не вправе.**

[Скачать](https://mini.1umd.ru/#/document/118/133684/)

**Избегайте штрафов за нарушение сроков ответа**

**Управляющую МКД организацию привлекут к административной ответственности в трех случаях:**

* **отказались предоставить информацию по запросу;**
* **несвоевременно предоставили информацию;**
* **в ответе предоставили недостоверные сведения.**

**За нарушение сроков ответа на обращения могут оштрафовать:**

* **ТСЖ, ЖСК, ЖК – от 5 тыс. до 10 тыс. руб. (**[**ст. 5.39 КоАП**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MES2NB/)**);**
* **УО – до 300 тыс. руб. (ст.** [**7.23.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RVO2P7/)**,** [**14.1.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MIA2OA/) **КоАП).**

**Санкции в отношении УО зависят от вида обращения. Если нарушить сроки по обращениям, которые связаны с выполнением лицензионных требований, могут привлечь по** [**части 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RVS2PB/) **статьи 14.1.3 КоАП. Полный перечень лицензионных требований смотрите в отдельном материале. Если обращение связано с соблюдением других требований по управлению МКД, применят санкции по** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RTO2PD/) **статьи 7.23.3 КоАП. Такие выводы подтверждает позиция Президиума Верховного суда в**[**разъяснении от 05.06.2019**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/84340401/)**.**

**Как могут наказать УО в зависимости от квалификации ее действий, показали в таблице.**

**Таблица**. Санкции к УО за нарушение сроков ответа.

| **Что нарушили** | **Что грозит** |
| --- | --- |
| **должностным лицам** | **юридическим лицам и ИП** |
| Лицензионные требования([ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RVS2PB/)) | штраф от 50 тыс. до 100 тыс. руб. или дисквалификация до трех лет | штраф от 250 тыс. до 300 тыс. руб. |
| Другие требования по управлению МКД([ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RTO2PD/)) | штраф от 50 тыс. до 100 тыс. руб. или дисквалификация до трех лет | штраф от 150 тыс. до 250 тыс. руб. |

**Пример**

**УО из Санкт-Петербурга не смогла оспорить штраф 75 тыс. руб. за нарушение срока ответа на обращение**

**УО в суде оспаривала штраф 75 тыс. руб., который назначила ГЖИ за нарушение срока ответа на обращение собственника.**

**Собственник направил в УО обращение, полученное адресатом 30.09.2019.**

**Как квалифицировала ГЖИ, срок для ответа на данное обращение составляет не более 10 рабочих дней (**[**п. 36 Правил № 416**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00MBI2ND/)**).**

**Фактически ответ на обращение УО направила 21.10.2019 посредством электронной почты, что подтверждено актом проверки и протоколом об административном правонарушении.**

**Суд не нашел признаков малозначительности правонарушения. Решил, наказание отвечает принципам разумности и справедливости, соответствует тяжести совершенного правонарушения (**[**Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.06.2020 № А56-2260/2020**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/50134204/)**).**

**Ситуация**

**Какой штраф грозит за нарушение сроков ответа на обращение в ГИС ЖКХ**

**Закон не предусматривает специального штрафа за несвоевременный ответ на запрос, который поступил через ГИС ЖКХ. За нарушение требований к ответу на такой запрос ответственность наступит в общем порядке и составит:**

* **для ТСЖ, ЖСК, ЖК – от 5 тыс. до 10 тыс. руб. (**[**ст. 5.39 КоАП**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MES2NB/)**);**
* **УО – до 300 тыс. руб. (ст.** [**7.23.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RVO2P7/)**,** [**14.1.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MIA2OA/) **КоАП).**

**ГИС ЖКХ – это один из способов направления обращения. Поэтому основанием для проверки может быть соблюдение требований к предоставлению информации в ответ на запрос, а не раскрытие информации в ГИС ЖКХ.**

 **----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**Настоящий Информационный бюллетень подготовлен Региональным отраслевым объединением работодателей Ассоциацией организаций жилищно-коммунального хозяйства Орловской области для специалистов предприятий-членов этой некоммерческой организации с использованием публикаций электронных изданий ООО «МЦФР-пресс»,**

**а также информационных порталов «Информационная система Управление МКД»**

**и электронного журнала «Рос-Квартал» или Р-1.**

**г. Орёл**

 **октябрь 2023 г.**