

**Информационный бюллетень**

**№ 12**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**декабрь 2023 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли.**
2. **10 популярных вопросов ноября.**
3. **НПА, вступающие в силу в первом полугодии 2024 года**
4. **Как УО управлять домами по стандарту обзор нового ГОСТа**
5. **Предписания и штрафы собственникам. Где заканчиваются права УО, но можно привлечь полицию или надзорников**
6. **Вопросы по голосованию на ОСС и работе с ПДн**
7. **Ответы на вопросы**
8. **Главные новости отрасли**

**Банковские комиссии на оплату ЖКУ будут отменены**

**Депутаты Госдумы сообщают, что законопроект, направленный на запрет взимать комиссию с потребителей при оплате услуг жилищно-коммунального хозяйства, рассмотрят в приоритетном порядке в течение декабря.**

**«Жителей защищает Жилищный кодекс. Финансовые отношения хозяйствующих субъектов — это предмет иных кодексов, на тех площадках и будем дальше сражаться за интересы отраслей. Одно могу сказать, систему ЖКХ, работающую в ситуации максимальной тарифной зарегулированности со стороны государства, мы тоже в обиду не дадим», - заявил Сергей Александрович Пахомов, Председатель Комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.**

**Эльвира Сахипзадовна Набиуллина, Председатель Центрального банка Российской Федерации поддерживает законопроект, однако считает необходимым рассмотреть вопрос, как, кто и за счет чего банкам будет компенсировать те расходы, которые у них неизбежно возникнут.**

**Банки выступили против законопроекта об отмене комиссии за оплату ЖКУ Коммунальные услуги**

**В Госдуме РФ находится на рассмотрении проект закона, который предусматривает отмену комиссий при оплате жилищно-коммунальных услуг.**

**Банки и Национальный совет по финансовому рынку выступают против принятия документа, указывая на риски ухудшения финансового обслуживания клиентов.**

**Председатель Госдумы РФ Вячеслав Володин поручил депутатам в приоритетном порядке рассмотреть законопроект № 905546-7, чтобы с начала 2024 года комиссии при оплате услуг ЖКХ были отменены.**

**По мнению финансовых организаций, это грозит вынужденной оптимизацией бизнес-процессов и может привести к ухудшению качества обслуживания клиентов. Среди возможных последствий НСФР в своём отзыве выделяет:**

**- снижение доступности услуг банков из-за сокращения платёжных агентов, стоимость которых покрывают доходы от комиссии;**

**- рост ставок по кредитам, снижение процентов по вкладам, увеличение тарифов по другим финансовым сервисам;**

**- повышение рисков хищения денежных средств из-за снижения вложений в развитие систем безопасности;**

**- прекращение приёма переводов за ЖКУ банками-эквайерами с карт других банков из-за невозможности компенсировать расходы.**

**Размер комиссии, которую взимают финансовые компании при оплате ЖКУ, в зависимости от способа обслуживания клиентов, в среднем составляет от 1% до 3%. При этом сейчас граждане могут оплачивать такие счета без комиссии в ГИС ЖКХ.**

**«Более рациональным решением вопроса о минимизации затрат граждан на оплату услуг ЖКХ является возложение обязанности по оплате такого рода услуг на ресурсоснабжающие организации, в пользу которых осуществляется платёж», – считают банки.**

**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------Потребность в капремонте будут определять по единому стандарту**

**Минстрой разработал свод правил для определения потребности в проведении капитального ремонта МКД. Он должен упростить процедуру обследования МКД, снизить расходы на проведение ремонта, повысить качество планирования и эффективность работ. Проект правил размещен на**[**официальном сайте Росстандарта**](https://www.gost.ru/portal/gost/home/activity/standardization/notification/notificationssetrules?portal:isSecure=true&navigationalstate=JBPNS_rO0ABXdjAAZsZW5ndGgAAAABAAIxMAAGYWN0aW9uAAAAAQAMbm90aWZpY2F0aW9uAAJpZAAAAAEABiA2MzQxMAAEcGFnZQAAAAEAATAABXN0YXRlAAAAAQAGQUNUVUFMAAdfX0VPRl9f&portal:componentId=5bb1aa96-ad4f-4e66-afe1-a7d403577940)**.**

**Необходимость разработки документа связана с низким качеством планирования капитального ремонта МКД. При этом отсутствует единый нормативный документ для определения потребности в капремонте, отмечают авторы проекта.**

**Основные цели и задачи, которые должны решить новые правила:**

* **унифицировать и упростить процедуру определения потребности в капитальном ремонте, в том числе снизить затраты;**
* **определить требования к процедуре обследования конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем МКД для определения потребности в ремонте;**
* **установить категории потребности в ремонте и соответствующие критерии оценки конструктивных элементов и инженерных систем;**
* **повысить качество планирования и эффективность ремонта.**

**Свод правил не будут применять для оценки технического состояния лифтового оборудования, лифтовых шахт, машинных и блочных помещений, систем газоснабжения.**

**Новый документ позволит определить состояние МКД и актуализировать краткосрочные программы капитального ремонта, считает первый зампред Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Павел Качкаев. Граждане часто обращаются в Госдуму с просьбами перенести сроки капремонта на более ранние. Программы капремонта, как правило, определяют исходя из возраста дома – чем старше год постройки, тем раньше сделают ремонт. Однако многие дома до настоящего времени находятся в очень достойном состоянии и нуждаются только в косметическом ремонте. Документ поможет привести к одному стандарту осмотры и критерии оценки состояния домов, которые сейчас свои в каждом регионе, отметил депутат.**

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

**Капитальный ремонт будут проводить в зависимости от технического состояния МКД**

**Законодатели установили взаимосвязь между сроками выполнения работ по капитальному ремонту и фактическим техническим состоянием МКД. Такой**[**Закон от 27.11.2023 № 561-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/97/512600/)**опубликован 27 ноября. Изменения предусмотрены в ЖК. Они вступят в силу 1 сентября 2024 года.**

**Региональные программы капремонта представляют собой перечень МКД со сроками выполнения работ и услуг без учета технического состояния таких домов, отмечают авторы изменений. Региональные фонды капремонта тоже часто не владеют информацией о фактическом техническом состоянии МКД.**

**Новый закон предусматривает выполнение работ по капремонту в зависимости от фактического технического состояния дома. Для этого будут проводить обследование МКД. Процедуру обследования установят регионы на основе требований, которые утвердит Правительство. Решение об обследовании смогут принимать регион или собственники помещений – за счет регионального бюджета или средств собственников соответственно. По результатам обследования будут вносить изменения в региональную программу.**

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

**Приняты изменения по расчету тарифов и цифровой инфраструктуре**

**Опубликовано Постановление Правительства Российской Федерации от 23.11.2023 № 1969, которым урегулирован вопрос об установлении порядка учета расходов на цифровую инфраструктуру в рамках инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций.**

**01.12.2023**

**Ознакомиться с документом можно в Приложении к настоящему Информационному бюллетеню.**

**По словам Минстроя России, внесенные изменения не повлияют на размер тарифов на жилищно-коммунальные услуги.**

**Постановление вступает в силу с 1 сентября 2024 года, кроме пункта 2, который выступает в силу с момента опубликования документа. «Федеральной антимонопольной службе по согласованию с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации надлежит до 1 августа 2024 г. привести в соответствие с настоящим постановлением методические указания по расчету регулируемых цен (тарифов) в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения», - говорится в пункте 2.**

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

**Мораторий на внеплановые проверки продлят на 2024 год**

**В 2024 году внеплановые проверки управленцев будут проводить только в исключительных случаях. Ограничения на внеплановые проверки бизнеса, которые заканчиваются в конце 2023 года, продлят на следующий год. Такое поручение дал Президент Владимир Путин на совещании с Правительством 22 ноября.**

**Руководитель аппарата Правительства Дмитрий Григоренко отметил, что послабления по плановым проверкам для бизнеса рассчитаны до 2030 года, при этом по внеплановым – только до конца текущего. Президент предложил продлить ограничения и на 2024 год. Председатель Правительства Михаил Мишустин пояснил, что такую возможность уже обсуждали. Например, Генпрокуратура предлагала предусмотреть больший срок. «Давайте на 2024-й продлим», – резюмировал Президент.**

**Напоминаем, что УО, ТСЖ, ЖСК не будут планово проверять до 2030 года – Правительство продлило мораторий на плановые проверки, который установлен**[**постановлением Правительства от 10.03.2022 № 336**](https://1umd.ru/#/document/99/728401034/)**. Меру ввели, чтобы снизить административную нагрузку на хозяйствующие субъекты. При этом внеплановые проверки должны проводить только в исключительных случаях. Например, для этого необходимо поручение Президента, Председателя Правительства или его заместителя, есть угроза вреда жизни и здоровью граждан и это согласовано с прокуратурой. Правила внеплановых проверок предусмотрены**[**пунктом 3**](https://1umd.ru/#/document/99/728401034/XA00M2O2MP/)**постановления № 336.**

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

**Минстрой России предлагает отказаться от спецсчетов по капремонту**

**По мнению Ирека Энваровича Файзуллина, Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, механизм специальных счетов в рамках региональных программ капитального ремонта МКД теряет эффективность.**

**01.12.2023**

**«Не все, конечно, регионы готовы это предложение поддержать, но общая касса позволяет создать более эффективный механизм и повысить финансовую устойчивость региональных операторов», - заявил Файзуллин.**

**Также Министр отметил, что данная мера может помочь уйти от злоупотреблений и некачественной работы ТСЖ.**

**Стоит отметить, что на данный момент специальными счетами пользуются не более 10% домов. Большинство делают отчисления в Фонд капитального ремонта.**

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

**Внесены законодательные изменения в техническое обследование МКД**

**Опубликован Федеральный закон от 27.11.2023 № 561-ФЗ, которым вносятся изменения в своевременное проведение капитального ремонта и предусматривается возможность обследования технического состояния дома и учета результатов такого обследования.**

**01.12.2023**

**Ознакомиться с документом можно**[**здесь**](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202311270029)**.**

**Данный Федеральный закон, по мнению его авторов, поспособствует повышению эффективности использования средств капитального ремонта и снижению износа жилищного фонда.**

**По словам Сергея Александровича Пахомова, Председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ, закон дает возможность региону вносить изменения в региональную программу капитального ремонта на основании проведенного обследования, им же устанавливается порядок организации проведения обследования, а также порядок информирования граждан о результатах.**

**При этом если решение о проведении обследования конкретного дома принимает субъект, то обследование будет проводиться за счет бюджета, если - собственниками на общем собрании, то - за их счет.**

**Также законопроектом урегулирован порядок формирования региональной программы капремонта, основания и порядок проведения капремонта общего имущества в многоквартирном доме для ликвидации последствий аварий.**

**Федеральный закон вступает в силу 1 сентября 2024 года.**

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

**Около 90% проверок бизнеса в 2023 году пришлось на управляющих МКД**

**21 ноября Директор департамента государственной политики в сфере лицензирования, контрольно-надзорной деятельности, аккредитации и саморегулирования Минэкономразвития РФ Александр Вдовин на VII общероссийском форуме «Города России: новые рубежи» рассказал, что около 90% проверок бизнеса в 2023 году коснулись управляющих компаний сферы ЖКХ.**

**«В 2022 году среди 339 тысяч проверок, треть пришлась на бизнес. По этому году мы видим ту же самую картину – больше всего проверяют управляющие компании», – отметил политик.**

**Из 130 тысяч проверок всего 10% коснулись кафе, ресторанов, социальных учреждений, органов власти и строительного надзора.**

**В рамках контроля деятельности управляющих многоквартирными домами проверяют функционирование МКД с точки зрения их обеспечения. К проверке качества обслуживания УО можно отнести своевременную уборку в помещениях общего имущества, контроль за состоянием инженерных коммуникаций, надлежащее предоставление коммунальных услуг и другие обязательные работы по содержанию и ремонту МКД.**

**Александр Вдовин также сообщил, что сократить срок обработки заявлений и ходатайств от бизнеса с 20 до 11 дней позволило внедрение системы обжалования результатов проверок на портале «Госуслуг». Раньше жалобы могли рассматривать по нескольку месяцев. В прошлом году было удовлетворено порядка 30% таких заявлений.**

**Минцифры РФ утвердило новые основания для проверок операторов ПДн ГЖИ**

 **18 ноября вступил в силу приказ Минцифры России с новыми основаниями, по которым Роскомнадзор вправе провести внеплановую проверку оператора персональных данных.**

**Одно из них – расхождение информации, которую оператор указал в уведомлении, и той, что размещена на его сайте. Согласно приказу Минцифры РФ от 17.08.2023 № 720, у надзорного ведомства появляется новое основание для документарных, выездных или инспекционных проверок операторов ПДн. Она может быть проведена по согласованию с прокуратурой, если Роскомнадзор три раза выявит несоответствия между сведениями на сайте компании и теми, которые оператор ранее указал в уведомлении о начале обработки персональных данных и об их трансграничной передаче.**

**В таких уведомлениях указываются:**

**- категории персональных данных и их субъектов,**

**- правовое основание и способы обработки ПДн,**

**- перечень действий с ними.**

**Если эти сведения изменились, что оператор обязан сообщить об этом Роскомнадзору не позднее 15-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором это произошло.**

**Несоответствие информации орган надзора устанавливает при проверках без взаимодействия с оператором ПДн – они проводятся на усмотрение Роскомнадзора. Под такие мероприятия могут попасть и УО, РСО ТСЖ и кооперативы, поскольку обрабатывают персональные данные жителей МКД и сотрудников (п. 2 ч. 1 ст. 6 № 152-ФЗ). О том, какие обязанности есть у управляющих домами в этой сфере, что проверяет Роскомнадзор и как работать без нарушений, – в материалах онлайн-семинара с экспертами Ассоциации «Р1», которые мы опубликуем сегодня, 17 ноября, на портале. Следите за обновлениями и читайте, может ли УО передать ПДн жителей компании, заполняющей за неё систему.**

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

1. **10 популярных вопросов декабря**

|  |
| --- |
| **Екатерина Кожекина, редактор-эксперт справочной системы «Управление МКД»** |

**Мы выбрали самые интересные вопросы ваших коллег, над которыми работали в последнее время. Подготовили по ним короткие ответы с обоснованиями и собрали в один материал.**

**1. Вправе ли УО требовать от газораспределительной организации наряды-допуски на производство работ, журналы регистрации работ, акты выполнения и аналогичные документы?**

**Нет, не вправе. Исключение – такое право прописали в договоре со специализированной организацией.**

**УО обязана заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте ВДГО, если в МКД есть такое оборудование. Это требование** [**части 3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMU2OO/) **статьи 162 ЖК,** [**пункта 6**](https://1umd.ru/#/document/99/499021521/XA00M6A2MF/) **Правил пользования газом, утвержденных** [**постановлением Правительства от 14.05.2013 № 410**](https://1umd.ru/#/document/99/499021521/)**.**

**Договоры о техническом обслуживании и ремонте ВДГО и ВКГО признают публичными и заключают в порядке, который установлен ГК, ЖК и Правилами № 410. Типовые формы таких договоров о утверждены** [**приказом Минстроя от 29.05.2023 № 388/пр**](https://1umd.ru/#/document/99/1301730272/)**.**

**Законодательство не обязывает специализированную организацию представлять УО внутренние документы, в том числе наряды-допуски, журналы и акты работ. При этом договоры на обслуживание ВДГО носят гражданско-правовой характер и заключаются в том числе по нормам гражданского законодательства. Поэтому обязанность специализированной организации представить такие документы можно предусмотреть условиями заключенного договора.**

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

**2. Могут ли собственники принять решение о проведении текущего ремонта в МКД зимой?**

**Да, могут. Законодательство не запрещает проводить работы по текущему ремонту в зимний период.**

**Решение о текущем ремонте общего имущества в МКД принимает ОСС. Такое правило предусмотрено** [**частью 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5U2M7/) **статьи 44 ЖК. В повестку дня ОСС можно включить вопросы о перечне работ и сроках их выполнения.**

**Периодичность проведения работ по текущему ремонту определяют в пределах трех–пяти лет. Это установлено** [**пунктом 2.3.4**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MAI2N9/) **Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных** [**постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/) **(далее – Правила № 170). Примерный перечень работ по текущему ремонту установлен в** [**приложении № 7**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MCA2NK/) **к Правилам № 170.**

**Если управленец считает, что из-за погодных условий нельзя выполнять работы по текущему ремонту в зимний период, то рекомендуется отразить свои аргументы на ОСС для переноса срока работ на весенне-летний период.**

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

**3. Как взыскать задолженность через суд, если должник не живет в квартире и где он находится, неизвестно?**

**Задолженность взыскивают по общим правилам. Если место жительства должника неизвестно, то управленец может подать заявление в один из судов общей юрисдикции:**

* **по месту нахождения имущества собственника, например по адресу квартиры, по которой есть долг;**
* **последнему известному месту жительства собственника в России.**

**Такие правила следуют из частей** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901832805/ZAP1SOO3EQ/)**,** [**9**](https://1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00MFA2O3/) **статьи 29 ГПК,** [**пункта 7**](https://1umd.ru/#/document/96/456075119/ZAP1VBI3AJ/) **постановления Пленума Верховного суда от 27.06.2017 № 22. Правила применяют к заявлениям о вынесении судебного приказа, а также к исковым заявлениям.**

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

**4. Обязана ли УО очищать от снега отмостку вокруг МКД?**

**Да, обязана.**

**УО обязана оказывать услуги и выполнять работы, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в МКД (ч.** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)**,** [**1.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N7/)**,** [**2.3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M982MK/) **ст. 161 ЖК).**

**К общему имуществу относят ограждающие несущие конструкции МКД, включая фундаменты. Это определено** [**подпунктом «в»**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M7M2N1/) **пункта 2 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных** [**постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/)**. Отмостку признают конструктивным элементом фундамента МКД. Такое правило следует из пунктов** [**2.6.2**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MA02N0/)**,** [**4.8.10**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M6I2MD/)**,** [**4.2.1.4**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M7S2N5/)**,** [**4.1.6**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M6K2MC/)**,** [**4.1.7**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M762MF/)**,** [**4.1.8**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M7O2MI/)**приложения № 7 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным** [**постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/)**.**

**Отмостку предусматривают при проектировании и строительстве дома, в том числе для отвода атмосферных вод, защиты цоколя дома от увлажнения и обрастания мхом, продления срока службы фундамента.**

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

**5. Вправе ли РСО выставлять УО дополнительные счета по оплате потерь горячей воды в инженерных сетях?**

**Нет, не вправе. Исключение – это предусмотрено договором с РСО.**

**Законодательство не предусматривает право РСО начислять, а УО – компенсировать какие-либо дополнительно платежи за утечки (потери) горячей воды, тепловой энергии. УО также не вправе начислять собственникам помещений, а собственники – оплачивать дополнительные счета в части компенсации потерь в сетях МКД. Право РСО может быть прописано в договоре ресурсоснабжения, в том числе в части разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности.**

**Границей балансовой принадлежности сетей ресурсоснабжения признают стену МКД. Границей эксплуатационной ответственности при наличии ОДПУ является место его соединения с сетью ресурсоснабжения, входящей в МКД. Если в МКД установлен ОДПУ, то РСО отвечает за эксплуатацию сетей и оборудования до такого ОДПУ. Договором ресурсоснабжения можно установить иную границу. Это следует из пункта 8 Правил № 491.**

**При этом УО рассчитывается с РСО за поставленные коммунальные ресурсы на основании показаний ОДПУ. Какие-либо дополнительные расходы по компенсации потерь в зоне эксплуатационной ответственности ресурсника УО не несет. Такое правило следует из подпункта «а» пункта 21 Правил № 124. Потери в сетях горячей воды, тепловой энергии будет учитывать ОДПУ. УО оплачивает весь объем поставленного в МКД ресурса по показаниям такого ОДПУ, если собственники не заключили прямые договоры с РСО.**

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------.

**6. Когда ТСЖ может начать управлять МКД, если собственники сменили способ управления с УО на товарищество?**

**По общему правилу ТСЖ приступает к управлению МКД, когда одновременно наступили два события:**

* **государственная регистрация ТСЖ;**
* **исключение органом ГЖН сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ в отношении управления УО таким домом.**

**Такое правило следует из** [**части 6**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00ML22OH/) **статьи 198,** [**части 3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RQM2OU/) **статьи 200 ЖК.**

**Правление ТСЖ в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации ТСЖ:**

* **представляет в орган ГЖН сведения о выборе способа управления МКД товариществом и уведомление о начале деятельности по управлению таким домом;**
* **направляет УО, которая управляла домом, уведомление о принятом на ОСС решении с приложением копии протокола собрания.**

**Такие требования следуют из** [**части 7**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MDM2NM/) **статьи 135 ЖК,** [**пункта 18**](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00M7S2MM/) **Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных** [**постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416**](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/)**.**

**После того как УО получила от ТСЖ уведомление, в течение пяти рабочих дней с момента расторжения договора управления МКД направляет в орган ГЖН заявление о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ и размещает такие сведения в ГИС ЖКХ (**[**ч. 2 ст. 198 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2O5/)**). Орган ГЖН вносит изменения в реестр лицензий с 1-го числа месяца, следующего за днем принятия соответствующего решения органом ГЖН, но не раньше срока в решении ОСС либо общего собрания членов ТСЖ или правления товарищества. Такие условия следуют из** [**подпункта «б»**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/ZAP30K03Q7/) **пункта 14 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного** [**приказом Минстроя от 25.12.2015 № 938/пр**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/)**.**

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

**7. Вправе ли УО без решения ОСС установить пандус в МКД по просьбе одного из собственников, если он предлагает полностью оплатить установку?**

**Нет, не вправе. Для этого необходимо решение ОСС, так как пандус устанавливают в МОП и он затрагивает общее имущество всех собственников помещений в МКД. Желание собственника оплатить установку не будет исключением.**

**Управляющие МКД организации по общему правилу не обязаны приспосабливать МКД под нужды инвалидов и иных маломобильных групп населения (ММГН). МКД оборудуют для инвалидов, только если одновременно выполнены два условия:**

* **ОСС приняло такое решение и определило источники финансирования работ;**
* **есть техническая возможность приспособить МКД для инвалидов и иных ММГН.**

**Это связано с тем, что в дальнейшем пандус должен входить в содержание общего имущества в МКД и содержаться за счет средств всех собственников.**

**Решение об установке пандуса в МКД принимают большинством голосов участников ОСС (**[**ч. 1 ст. 46 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIG2NM/)**). Если для устройства пандуса потребуется реконструкция МКД, решение о реконструкции принимают большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников в МКД (**[**п. 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RRC2PD/) **ч. 2 ст. 44,** [**ч. 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIG2NM/) **ст. 46 ЖК).**

**На общем собрании об установке пандуса также должно быть принято решение об источнике финансирования работ. В указанном случае таким источником может быть, как раз один из собственников.**

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

**8. Обязаны ли управленцы размещать в ГИС ЖКХ информацию о кадастровых номерах помещений в МКД?**

**Да, обязаны. Исключение – информацию не размещают товарищества и кооперативы, если они заключили договоры управления МКД с УО.**

**В ГИС ЖКХ нужно размещать и актуализировать сведения о кадастровых номерах:**

* **МКД;**
* **квартиры;**
* **комнаты;**
* **нежилого помещения.**

**Если такие кадастровые номера не присвоены, информацию об их отсутствии также нужно указать в ГИС ЖКХ.**

**Такие правила предусмотрены пунктами 2.1.2, 2.12.2, 2.13.2, 2.14.2 раздела 10 Состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, утвержденных**[**приказом Минкомсвязи, Минстроя от 29.02.2016 № 74/114/пр**](https://1umd.ru/#/document/99/420356614/)**.**

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

**9. Вправе ли директор УО, у которой аннулировали лицензию, стать директором другой УО?**

**Да, вправе, но только если директор выполняет лицензионные требования к управлению МКД:**

* **у директора есть квалификационный аттестат;**
* **у директора сняты или погашены судимости за преступления в сфере экономики, средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления, если они были ранее;**
* **в реестре дисквалифицированных лиц отсутствует информация о директоре.**

**Лицензионные требования установлены** [**частью 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00ME82N4/) **статьи 193 ЖК.**

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

**10. Нужно ли использовать онлайн-кассу, когда УО перечисляет собственнику средства для возмещения материального ущерба?**

**Нет, не нужно.**

**УО применяют онлайн-кассу и «пробивают» чек в случаях, когда приняли от потребителя деньги в оплату ЖКУ. Это касается наличных и безналичных платежей. Под оплатой ЖКУ понимают платежи за коммунальные услуги, плату за содержание жилого помещения и взносы на капитальный ремонт. Такое требование следует из** [**пункта 4**](https://1umd.ru/#/document/99/542628162/ZAP1P1S393/) **статьи 4 Закона от 03.07.2018 №192-ФЗ. Возмещение материального ущерба не относят к таким расчетам.**

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

1. **НПА, вступающие в силу в первом полугодии 2024 года**

**В справочнике собраны законы, постановления и приказы в сфере управления МКД. Все НПА вступают в силу в первом полугодии 2024 года.**

| **Дата принятия**  | **Что меняется** | **Номер и название документа** | **Объем, в котором НПА вступает в силу** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1 января** |  Обязали уплачивать страховые взносы с вознаграждения членам совета МКД и его председателю  |  [Закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ](https://1umd.ru/#/document/99/1302310735/)«О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о приостановлении действия абзаца второго пункта 1 статьи 78 части первой Налогового кодекса Российской Федерации» | В полном объемеЗа исключением положений, для которых  [статьей 13](https://1umd.ru/#/document/99/1302310735/XA00M3Q2MN/) Закона № 389 установлены иные сроки вступления в силу |
|  Повысили верхнюю границу призывного возраста с 27 до 30 лет Посмотрите в отдельной рекомендации, [как организовать воинский учет](https://1umd.ru/#/document/16/141132/) сотрудников призывного возраста |  [Закон от 04.08.2023 № 439-ФЗ](https://1umd.ru/#/document/99/1302359079/)«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» | В полном объеме |
| Утвердили федеральный бюджет на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов | [Закон от 27.11.2023 № 540-ФЗ](https://1umd.ru/#/document/97/512583/)«О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов» | В полном объеме |
| Уточнили правила ввода лифтов в эксплуатацию после установки, замены и модернизации | ГОСТ Р 55969-2023 «Лифты. Ввод в эксплуатацию. Общие требования»(утв. и введен в действие приказом Росстандарта от 10.10 2023 № 1094-ст) | В полном объеме |
| Установили в Москве:* особенности определения размера платы за отопление в части расчета среднемесячного объема потребления тепловой энергии;
* порядок и сроки корректировки платы за отопление

  | [Постановление Правительства Москвы от 01.12.2023 № 2340-ПП](https://1umd.ru/#/document/81/15503473/)«Об особенностях определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы» | В полном объеме |
| **1 февраля** |  Установили общие правила и контроль выполнения работ по системам вентиляции в МКД | ГОСТ Р 70824-2023 «Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Устройство систем вентиляции многоквартирных жилых зданий. Правила и контроль выполнения работ»(утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 19.07.2023 № 557-ст) | В полном объеме |
| **1 марта** | Обязали юр лиц и ИП, которые оказывают услуги населению по дезинфекции, дезинсекции и дератизации, получить лицензию на соответствующий вид деятельностиКак провести дезинфекцию в МКД, посмотрите в [отдельной рекомендации](https://1umd.ru/#/document/16/113428/)Также разъяснили, [как и зачем проводить дератизацию помещений](https://1umd.ru/#/document/16/75555/) | [Закон от 29.05.2023 № 194-ФЗ](https://1umd.ru/#/document/99/1301684059/)«О внесении изменений в Федеральный закон "О лицензировании отдельных видов деятельности" и статью 44 Федерального закона "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» | В полном объеме |
| Определили порядок, условия и объем выполнения работ по управлению МКД | [ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования»](https://1umd.ru/#/document/97/510479/)(утв. и введен в действие приказом Росстандарта от 25.07.2023 № 578-ст) | В полном объеме |
| Установили правила, по которым УО готовит для собственников помещений предложение о содержании и текущем ремонте общего имуществаПосмотрите в отдельной рекомендации, [как утвердить размер платы за содержание](https://1umd.ru/#/document/16/74063/) | [ГОСТ Р 70773-2023  «Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»](https://1umd.ru/#/document/97/512257/)(утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 14.09.2023 № 833-ст) | В полном объеме |
| Установили временные требования к управлению МКД на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей, а также перечень их грубых нарушений | [Приказ Минстроя от 29.09.2023 № 704/пр](https://1umd.ru/#/document/97/512703/)«Об утверждении временных обязательных требовании при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и перечня их грубых нарушений» | В полном объемеЗа исключением положений, для которых [пунктом 2](https://1umd.ru/#/document/97/512703/dfaspix3sc/)  Приказа № 704/пр установлены иные сроки вступления в силу  |

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

1. **Как УО управлять домами по стандарту обзор нового ГОСТа**

**Законодатели активно обновляют и разрабатывают стандарты и своды правил в жилищно-коммунальной сфере, в том числе содержания общего имущества МКД. Сегодня разбираем документ, который заменит ГОСТ Р 56038-2014 с основными требованиями к управлению домами.**

**Росстандарт разработал новые ГОСТы в сфере управления многоквартирными домами**

**Приказом от 31.10.2023 № 2279 Росстандарт утвердил «План национальной стандартизации на 2024 год», в котором семь стандартов в сфере ЖКХ, в том числе:**

**- оценки качества работ и услуг по содержанию общего имущества;**

**- формирования цены договора управления;**

**- требований к документации по предварительному отбору и об аукционе при закупках по капремонту МКД;**

**- для игровых и дрессировочных площадок для собак.**

**Ранее мы сделали обзор ГОСТ Р 70773-2023 о подготовке предложений для собственников по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (приказ Росстандарта от 14.09.2023 № 833-ст).**

**Ещё один новый ГОСТ Р 56038-2023 – «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования» (приказ Росстандарта от 25.07.2023 № 578-ст). Он вступит в силу 1 марта 2024 года и заменит ГОСТ Р 56038-2014. Применение стандарта носит добровольный характер. Поговорим о нём подробнее.**

**Определять состав общего имущества МКД на основании его паспорта или проектной документации**

**ГОСТ Р 56038-2023 предназначен для УО, ТСЖ и подрядных организаций, выполняющих работы и оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. В документе они обозначены одним словом – «исполнитель».**

**В ч. 3 ГОСТ Р 56038-2023 даны термины и определения, применяемые в документе. Например, согласно п. 3.5 ч. 3, заказчик услуг по управлению МКД – это собственники, обладающие более чем 50% от общего числа голосов в данном доме, орган управления ТСЖ или кооператива, а также застройщик. Все эти лица могут выступать в качестве одной стороны заключаемого договора.**

**В примечании к п. 4.2 ч. 4 указано, что состав общего имущества МКД исполнитель определяет на основании паспорта дома, в том числе электронного в ГИС ЖКХ. Если такого паспорта нет – на основании проектной документации или инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, актов технических осмотров и иных технических документов. Рекомендуемая форма перечня общего имущества как приложения к договору управления приведена в прил. «А». Подготовка УО предложений собственникам по вопросам содержания общего имущества в многоквартирном доме включает проведение мероприятий, предусмотренных ГОСТ Р 70773-2023 (раздел 7 ГОСТа).**

**Проверять состав и актуальность документов на МКД**

**В разделе 5 ГОСТа описаны требования к хранению, ведению и передаче технической документации на многоквартирный дом. Так, согласно п. 5.1, после её получения от собственников или лица, ранее управлявшего МКД, исполнитель должен проверить документы на соответствие утверждённому перечню и на актуальность содержащихся в них сведений.**

**Перечень документов указан в п. п. 24, 26 Правил № 491, п. 1.5.1 Правил № 170, п. 5б(1), пп. «б» п. 57 Правил № 354 ипп. пп. «д, д(1)» п. 18 Правил № 124. Также этот перечень вместе со сроками хранения документов приведён в приложении «Б» к ГОСТу, а в приложении «В» – образец акта их приёмки-передачи.**

**Если каких-то документов нет или они неактуальны, исполнитель направляет лицу, передавшему пакет, уведомление о необходимости предоставить их или обновить.  При этом у УО должен быть утверждённый порядок по ведению, актуализации и хранению технической и иной документации на многоквартирный дом (п. 5.9).**

**Как указано в п. 5.2, новая УО или ТСЖ принимают «необходимые меры к получению недостающих документов и сведений». Если получить их невозможно, то управляющая организация должна согласовать с собственниками помещений порядок восстановления таких документов (п. 5.3).**

**Собирать и хранить предоставленные персональные данные жителей МКД**

**Отдельный раздел ГОСТа посвящён работе УО и ТСЖ с персональными данными собственников и нанимателей помещений в МКД:**

**- В п. 6.1 указана обязанность исполнителя услуг по управлению домом собирать, уточнять и хранить ПДн, вести реестр, но с оговоркой – «при предоставлении информации собственниками таких помещений».**

**- В п. 6.3 закреплено, что УО и ТСЖ принимает и передаёт в органы регистрационного учёта документы о постоянном или временном проживании граждан в доме.**

**Готовить предложения собственникам по капремонту в зависимости от способа формирования его фонда**

**В разделах 8 и 10 ГОСТа – правила подготовки предложений УО и ТСЖ по капитальному и текущему ремонту общего имущества в доме:**

**1. В сфере капремонта эта процедура зависит от того, где формируется фонд – на счёте регионального оператора или на спецсчёте. Если это регоператор, то, согласно п. 8.4, в предложение включаются работы:**

**- предусмотренные региональной программой и требующие досрочного выполнения, например, ремонт крыши, фасада, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу;**

**- не включённые в программу региона – облицовка фасада сайдингом, восстановление части кирпичной кладки несущей стены, замена оконных блоков и так далее;**

**- по реконструкции, приведённые в приложении «Б» ГОСТ Р 56193-2014.**

**Если фонд формируется на спецсчёте, то УО или ТСЖ выносит на обсуждение собственников вопросы:**

**- о порядке разработки проектно-сметной документации, ведения документации, осуществления строительного контроля об организации и проведения капремонта по объёму и времени выполнения работ; сведения о лице с функциями технического заказчика;**

**- о порядке заключения договора на выполнение работ и приёмки в эксплуатацию МКД после ремонта.**

**2. В обоих случаях предложение должно содержать информацию об их видах, объёмах и стоимости, предполагаемых сроках выполнения и источниках финансирования. Согласно п. 10.2, управляющая организация для подготовки предложения по текущему ремонту проводит сезонные и внеочередные осмотры элементов общего имущества, а при необходимости – обследования или мониторинг технического состояния МКД или его частей. Их результаты фиксируются в актах и систематизируются в журнале: рекомендуемая форма приведена в приложениях «Д, Е».**

**Организовать дополнительную деятельность для достижения иных целей управления МКД**

 **Помимо надлежащего содержания общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг, в договоре управления могут быть указаны иные цели, например:**

**- повышение безопасности и комфортности проживания в доме, его энергоэффективности;**

**- проведение переустройства и перепланировок;**

**- приобретения новых объектов общего имущества; решения вопросов об использовании сформированного земельного участка под МКД;**

**- получение доходов от сдачи в аренду отдельных элементов общего имущества;**

**- ежемесячный биллинг для снижения расходов на КР на СОИ.**

**Собственники на ОСС отдельно утверждают финансирование услуг по охране подъездов или работ по монтажу систем видеонаблюдения, по обслуживанию фонтанов и разбивке цветников на придомовой территории.**

**Расходы на такие работы и услуги нельзя включать в расчёт при определении размера платы за содержание жилого помещения (п. 12.2).**

**Обеспечить контроль исполнения договора и повышать качество услуг**

**Требования к контролю за исполнением договора управления прописаны в разделе 15 ГОСТа и повторяют нормы Жилищного кодекса РФ. Так, согласно п. 15.4, приёмка работ и услуг по содержанию и текущему ремонту оформляется актами. Их подписывают УО и собственники помещений в сроки, указанные в ДУ.**

**Если были составлены акты о нарушении качества работ и услуг, то их прилагают к документам о приёмке: они являются основаниями для изменения размера платы за содержание жилого помещения.**

**По результатам контроля её работы компания разрабатывает план мероприятий для повышения качества услуг, например:**

**- анкетирование жителей МКД;**

**- сокращение сроков исполнения заявок от потребителей;**

**- обмен положительным опытом с другими УО;**

**- внедрение системы управления качеством;**

**- сертификация специалистов и работ; применение умных решений.**

**Выполнять требования законодательства и искать новые способы взаимодействия с жителями**

 **ГОСТ Р 70773-2023 включает также следующие правила и требования:**

**- По подготовке предложений о передаче объектов общего имущества в доме в пользование (раздел 9).**

**Такое предложение должно содержать перечень элементов, которые можно передать в аренду, проект договора, порядок получения и использования доходов от такой деятельности, а также информацию о лице, которое будет от имени собственников вести эту работу.**

**- По организации предоставления жителям МКД коммунальных услуг (раздел 11).**

**В ГОСТе указано требование прописать в договоре с РСО границы эксплуатационной ответственности за содержание инженерных сетей:**

**- по границе общего имущества или месту установки ОДПУ. По взаимодействию с органами власти и местного самоуправления по вопросам, связанным с управлением МКД (раздел 13).**

**В УО должен быть назначенный ответственный за эту работу сотрудник (п. 13.1). Он будет предоставлять информацию по запросам, направлять обращения в муниципалитет для утверждения размера платы и вести переписку с надзорными органами.**

**- По организации расчётов по договору (раздел 14).**

**При расторжении договора управления УО обязана вернуть полученную от собственников плату за невыполненные ей работы по текущему ремонту (п. 14.5).**

**В разделе 16 ГОСТа авторы указали, как УО может улучшить взаимодействие с собственниками помещений в МКД:**

**- вести общедомовые чаты, группы в соцсетях;**

**- использовать в офисах компании мониторы с бегущей строкой;**

**- ускорить обмен информацией с расчётными центрами;**

**- разработать алгоритм подготовки ответов на обращения жителей МКД.**

**Как считаете, будет ли ГОСТ или его отдельные разделы полезны управляющим организациям? Поделитесь мнением в комментариях.**

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

1. **Предписания и штрафы собственникам. Где заканчиваются права УО, но можно привлечь полицию или надзорников**

|  |
| --- |
| **Наталья Габрусь, руководитель ВИП-поддержки системы «Управление МКД»** |

**Одни соседи включают громко музыку ночью, разводят в квартире зверинец, делают самовольную перепланировку или открывают хостелы, а другие жалуются в УО, ТСЖ, ЖСК. Эксперты системы УМД разъяснили, что предпринять в таких случаях.**

**На что управленцу не хватает полномочий**

**У управляющей МКД организации нет полномочий, чтобы штрафовать собственников, выдавать им предписания или составлять протоколы рассмотрения дел. Это право надзорных органов и суда. Единственное исключение — пени за просрочку оплаты ЖКУ (ч.** [**14**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4K2MO/)**,** [**14.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG02O3/)**ст. 155 ЖК).**

**Надзорники, суд могут применять административные, гражданско-правовые и уголовные санкции. Это предусмотрено статьями** [**3.5**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/)**,** [**46**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA00M6E2MS/)**и** [**330**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA00MF42NI/)**ГК. Куда обращаться в типовых проблемных ситуациях, показали в таблице.**

**ТАБЛИЦА 1. Кто поможет решить проблему**

|  |  |
| --- | --- |
| **На что жалуются** | **Куда обратиться** |
| Антисанитария в помещении | Орган ГЖН, Роспотребнадзор, Орган МСУ |
| Проведение шумных работ в часы тишины, громкая музыка, лай или вой собак | Роспотребнадзор, Полиция |
| Самовольная перепланировка помещения | Орган МСУ, уполномоченный на согласование перепланировок, Орган ГЖН |
| Использование жилого помещения не по назначению. Например, открыли офис или производство в квартире, организовали хостел | Орган МСУ, Орган ГЖН, Роспотребнадзор |
| Выгул животных в неположенных местах — на газонах, на детских площадках | Орган МСУ |
| Порча общего имущества, хулиганство | Полиция |
| Курение в местах общего пользования в МКД вне специально отведённых мест — в лифте, в подъезде, на детской площадке | Орган ГЖН, Орган, осуществляющий федеральный государственный пожарный надзор, Полиция |
| Жалоба на нарушение жилищного законодательства в интересах неопределённого круга лиц | Прокуратура |

**Когда обратиться в суд**

**Если уговоры и беседы с правонарушителем ни к чему не привели, вы можете обратиться в суд. Однако следует подготовить документы о проведенной разъяснительной работе. Это могут быть письма в адрес собственника-нарушителя, акты, жалобы соседей, фото-, видео-, аудиодокументы.**

**Управляющая МКД организация отвечает перед собственниками за благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД. Это следует из частей** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)**,** [**1.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N7/)**,** [**2.2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB02NN/)**,** [**2.3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M982MK/) **статьи 161 ЖК. Если у управленца не хватает полномочий обеспечить безопасность, можно добиться этого через суд.**

**Право УО обратиться в суд в интересах собственников можно закрепить доверенностью, соответствующим положением в договоре управления, протоколом общего собрания собственников. Право ТСЖ, ЖСК, ЖК выйти в суд помимо доверенности может подтвердить положение в уставе.**

**Вот примеры требований, которые обычно заявляют управленцы в отношении жителей дома:**

* **демонтировать самовольно установленную конструкцию в местах общего пользования;**
* **оплатить задолженность за ЖКУ;**
* **предоставить доступ в помещение и к общедомовому имуществу для осмотра или ремонта, подтверждения факта перепланировки;**
* **потребовать возместить ущерб и восстановить состояние общего имущества в МКД;**
* **взыскать понесенные убытки;**
* **привести помещение в надлежащее санитарное состояние.**

**Пример**

**Через суд обязали собственника предоставить доступ для осмотра общего имущества в МКД**

**По иску УО суд обязал собственника обеспечить доступ в квартиру для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в целях обеспечения надлежащего обслуживания инженерных систем МКД и проверки факта перепланировки.**

**Суды отмечают, что существующие требования по содержанию и ремонту МКД предусматривают обязанность УО, ТСЖ, ЖСК проводить эксплуатационный контроль, периодические осмотры. Для этого управленец вправе требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время. Такие выводы есть в** [**определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда от 07.05.2019 № 4-КГ19-6**](https://1umd.ru/#/document/98/44344124/)**.**

**Решения по аналогичным делам:** [**определение Московского городского суда от 24.10.2017 № 33-42342**](https://1umd.ru/#/document/98/63737004/)**,** [**определение Костромского областного суда от 30.01.2019 № 33-165/2019**](https://1umd.ru/#/document/98/36890638/)**.**

**Когда нет права обратиться в суд, но это сделают надзорники**

**Управленец вправе для защиты интересов собственников выступать от их имени. Но требовать через суд санкций за административное или уголовное правонарушение не может. Такое возможно только по обращению надзорников, органов власти.
Вот типичные ситуации, когда УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК нужно обратиться к надзорникам, которые затем выйдут в суд:**

* **использование помещения не по назначению;**
* **хулиганство, повреждение общего имущества;**
* **вандализм;**
* **антисанитария.**

**Ниже мы рассмотрели каждую из этих перечисленных ситуаций подробнее и показали на примерах, как решали проблему.**

**Использование помещения не по назначению. Один из примеров использования квартиры не для проживания — организация в ней гостиницы. В этом случае следует обратиться в госжилнадзор, Роспотребнадзор. Орган ГЖН может привлечь нерадивого владельца недвижимости к административной ответственности, Роспотребнадзор — потребовать через суд прекратить осуществление такой деятельности. К проверке подключатся органы прокуратуры и местные власти.**

**Управляющая МКД организация не сможет потребовать от собственника прекратить использовать помещение не по назначению, это прерогатива органов власти (**[**определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.11.2018 № 33-24802/2018**](https://1umd.ru/#/document/98/63627455/)**).**

**Повреждение общего имущества. Если кто-то испортил общее имущество, то УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК вправе от имени собственников потребовать от виновника возместить ущерб. Но привлечь нарушителя к административной ответственности самостоятельно управленец не сможет. Нужно обращаться в правоохранительные органы.**

**Пример**

**Хулигана наказали за повреждение общего имущества**

**Гражданин вел себя агрессивно в подъезде МКД, нецензурно бранился, громко кричал, стучал по стене, по почтовым ящикам и окнам. Нарушителя привлекли к административной ответственности по** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901807667/ZAP1GPS37R/)**статьи 20.1 КоАП за мелкое хулиганство, из-за которого произошло повреждение общего имущества (**[**постановление Магаданского городского суда от 13.07.2020 по делу № 5-392/2020**](https://1umd.ru/#/document/98/85424555/)**).**

**Судебные акты по аналогичным делам: постановления** [**Лениногорского городского суда Республики Татарстан от 20.07.2020 по делу № 5-2426/2020**](https://1umd.ru/#/document/98/85424556/)**,** [**Вольского районного суда Саратовской области от 06.05.2020 по делу № 5-1-187/2020**](https://1umd.ru/#/document/98/85424557/)**,** [**Пинежского районного суда Архангельской области от 23.11.2020 по делу № 5-248/2020**](https://1umd.ru/#/document/98/85424558/)**.**

**Пример**

**Житель ответил за вандализм**

**Гражданин из хулиганских побуждений ударом ноги разбил армированное стекло двери между лестничной и лифтовой площадками на восьмом этаже МКД. После этого он поднялся на лифте на 14-й этаж и, спускаясь по лестнице вниз, разбил стекла идентичных дверей на каждом этаже — всего 13 армированных стекол.**

**Суд квалифицировал действия подсудимого по** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/9017477/XA00M8Q2N8/)**статьи 214 УК как вандализм, то есть порчу имущества в иных общественных местах (приговор Красногорского городского суда Московской области от 11.09.2018 по делу № 1-448/2018).**

**Антисанитария в помещении. Если собственник помещения содержит его в антисанитарном состоянии, управляющая МКД организация может только просить собственника устранить антисанитарию. Принимать какие-либо радикальные меры управленец не вправе — для этого нужны местные власти.**

**Пример**

**Квартира ушла с торгов из-за антисанитарии**

**Суд вынес решение о продаже квартиры по иску органа МСУ в связи с тем, что собственник содержит помещение в антисанитарном состоянии.**

**Собственник помещения содержал собак и кошек без надлежащего ухода за ними. Животные справляли свои физиологические потребности непосредственно на пол, вследствие чего в нижерасположенную квартиру просачивались собачьи испражнения, распространялся неприятный запах, расселялись блохи, мухи, комары и тараканы. Собаки ежедневно выли. Ответчик систематически затапливал соседей и тем самым нарушал их законные интересы (решение Южно-Сахалинского городского суда от 07.07.2020 по делу № 2-6489/2019).**

**Судебные акты по аналогичным делам: решения** [**Псковского городского суда от 18.11.2020 по делу № 2-3203/2020**](https://1umd.ru/#/document/98/85424559/)**,** [**Белокатайского районного суда Республики Башкортостан от 18.09.2020 по делу № 2-852/2020**](https://1umd.ru/#/document/98/85424560/)**.**

**Управленец по жалобе жителей на ненадлежащее содержание квартиры может сначала попробовать вызвать нарушителя спокойствия на разговор. Ситуации бывают разные: возможно, человеку требуется помощь в уборке, поддержка родственников, медицинская помощь. И в этом управленец как раз может поспособствовать. Например, в Красногорске собственник так запустил помещение, что соседи пожаловались в УО на неприятный запах и распространение тараканов.**

**На контакт с соседями собственник не шел. Но на звонок из УО ответил, согласился впустить сотрудников в помещение, не препятствовал обработке квартиры от насекомых. Обещал заняться расхламлением квартиры — и обещание выполнил.**

**Так УО подняла свой рейтинг в глазах жителей и купировала проблему распространения насекомых в местах общего пользования.**

**Куда обращаться по незаконной перепланировке**

Незаконную перепланировку УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК могут выявить, но не могут выйти в суд с требованием привести помещение в прежнее состояние. Если собственник игнорирует ваши предупреждения и просьбы, обращайтесь за помощью к местной власти.

Орган МСУ вправе обратиться в суд с требованием восстановить квартиру в прежнем состоянии после незаконной перепланировки или с требованием о продаже помещения с публичных торгов.

**Пример**

Собственника обязали восстановить планировку квартиры

Администрация города обязала собственника привести самовольно перепланированное жилое помещение в прежнее состояние.

Собственник квартиры без разрешительных документов возвел перегородку между комнатами, в кухне демонтировал дверной блок с дверью, в коридоре снес часть перегородки с дверным блоком и дверью, ведущей в жилую комнату. Своими действиями он нарушил Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда (утв. [постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/)).

Предупреждение о необходимости устранить нарушения и в установленный срок вернуть помещение в прежнее состояние собственник проигнорировал. Обязать собственника привести самовольно перепланированное жилое помещение в надлежащее состояние удалось только через суд ([решение Вологодского городского суда от 19.11.2020 по делу № 2-7558/2020](https://1umd.ru/#/document/98/85424561/)).

Судебные акты по аналогичным делам: решения [**Белозерского районного суда Вологодской области от 29.09.2020 по делу № 2-18/2020**](https://1umd.ru/#/document/98/85424554/)**,** [**Ново-Савиновского районного суда г. Казани от 15.07.2020 по делу № 2—2239/2020**](https://1umd.ru/#/document/98/85424564/)**.**

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

1. **Вопросы по голосованию на ОСС и работе с ПДн**

**В обзоре вопросов читателей портала и каналов РосКвартала узнайте пояснения наших юристов по голосованию на общих собраниях, в том числе для проведения капремонта, а также об индексации размера платы, открытии лицевых счетов и границе сетей в МКД.**

**Голосование на ОСС по вопросам капремонта**

**Какое количество голосов собственников МКД нужно для принятия на ОСС решения о замене общедомового теплорегулирующего гидроэлеватора?**

**Исходя из письма Минстроя РФ от 27.02.2018 № 7026-АС/08, восстановление утраченных первоначальных технических характеристик объекта в целом – это капремонт. Следовательно, замена элемента системы теплоснабжения относится к капитальному ремонту общедомового имущества.**

**В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, решение вопроса о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции ОСС. «За» должно быть отдано не менее 2/3 от всех голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).**

**Вправе ли ТСЖ на общем собрании выбрать группу собственников, которая будет самостоятельно, от лица всех соседей, принимать решения по капремонту, используя средства спецсчёта?**

**Согласно ч. 1 ст. 44 ЖК РФ, органом управления многоквартирным домом является ОСС. Принятие решений о капитальном ремонте общего имущества МКД, в том числе об использовании средств фонда капремонта со спецсчёта, относится к компетенции собрания (ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).**

**Действующее законодательство не позволяет делегировать принятие данных решений какой-либо одной группе жителей МКД. В случае невозможности личного участия в общем собрании собственник может реализовать свои права через представителя.**

**Реализация решения ОСС по проведению капремонта кровли в МКД со спецсчётом**

**В 2016 году дом переведён на спецсчёт по капитальному ремонту. На ОСС собственники согласовали ремонт кровли в 2023 году. Что нужно сделать УО и жителям, чтобы перечислить деньги подрядчику?**

**По п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, лицо, уполномоченное на совершение операций со средствами, находящимися на специальном счёте, выбирают собственники на ОСС. Контроль целевого списания денег возложен на банк, в котором такой счёт открыт. Перечень документов, которые УО нужно предоставить в банк, установлен ч. 4 ст. 177 ЖК РФ:**

**- протокол ОСС,**

**- договор об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту,**

**- акт приёмки таких работ и услуг.**

**Постановка земельного участка под МКД на кадастровый учёт**

**Сколько нужно голосов собственников на ОСС, чтобы зарегистрировать придомовую территорию МКД?**

**В силу ч. ч. 3, 4 ст. 16 Федерального закона от 13.07.2020 № 189-ФЗ, органы власти осуществляют формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, по заявлению любого лица, уполномоченного решением ОСС.**

**Исходя из положений ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, вопрос об определении лица, уполномоченного от имени собственников подать соответствующее заявление, принимается на ОСС большинством – 50%+1 – от всех голосов в доме.**

**Индексация размера платы с учётом прогнозируемой инфляции**

 **Как понимать слова из договора – «стоимость работ и услуг за содержание общего имущества индексируется с учётом прогнозируемого уровня инфляции, устанавливаемого Минэкономразвития РФ»?**

**В соответствии с п. п. 2, 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ, в договоре управления МКД должен быть указан порядок определения его цены, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги.**

 **В договоре может быть прописана регулярная индексация размера платы за содержание и ремонт жилья. В этом случае она может повышаться в зависимости от уровня инфляции, прогнозируемой Минэкономразвития РФ. При этом каждый раз получать согласие собственников помещений в МКД на это не требуется, так как возможность индексации предусмотрена в ДУ.**

**Документ, которым устанавливается прогнозируемая инфляция в различных областях, – «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов».**

**Сведения о том, какой конкретно показатель и каким образом используется, должны быть установлены в договоре управления или дополнительно в решении ОСС.**

**Установка навеса на площадке для накопления крупногабаритных отходов**

**Нужно ли согласовывать и с кем установку металлического навеса для сбора крупногабаритных отходов (КГО) на площадке под ТКО?**

**В ч. 1 ст. 36 ЖК РФ предусмотрено, что собственникам помещений в МКД принадлежит земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.**

 **Оборудование и иные объекты для места сбора ТКО предназначены для обслуживания и эксплуатации всего многоквартирного дома, следовательно, являются общим имуществом собственников. Решение об их размещении принимаются на ОСС.**

**Дополнительных согласований с органами государственной власти или муниципального самоуправления при этом не требуется. Вместе с тем, необходимо помнить, что площадка для сбора ТКО после монтажа навеса должна соответствовать требованиям СанПиН 2.1.3684-21.**

**Предоставление в УО персональных данных для открытия лицевого счёта**

**Управляющая организация при открытии нового лицевого счёта на квартиру требует копии выписки из ЕГРН и данные паспорта. Правомерно ли это?**

**Согласно ст. 153 ЖК РФ, граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за ЖКУ. Для внесения таких платежей необходимо открыть соответствующий лицевой счёт. Каждая УО в рамках договора управления МКД обрабатывает персональные данные и выполняет расчётно-кассовое обслуживание, ведение лицевых счетов жителей дома. Если между собственниками помещений МКД и управляющей организацией заключён договор, то она берёт на себя обязательства по открытию лицевых счетов, что регулируется нормативными актами органов местного самоуправления. Перечень документов, которые собственник должен предоставить УО в такой ситуации, во всех случаях включает в себя паспорт и выписку из ЕГРН. Действия управляющей организации правомерны.**

**Внешняя граница сетей водоснабжения при входе труб в МКД через цокольное перекрытие**

**Если трубы отопления входят в дом снизу, через цокольное перекрытие, где будет внешняя граница сетей?**

**В силу п. 8 Правил № 491, граница балансовой принадлежности по общему правилу устанавливается по внешней стене МКД, а граница эксплуатационной ответственности, если стороны не договорились об ином, – по ОДПУ (определение ВС РФ от 21.12.2015 по делу № 305-ЭС15-11564). Цокольное перекрытие является частью общедомового имущества, поэтому граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности проходит по границе такого перекрытия. Есть вопрос по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества? Оставьте его в комментариях: наши юристы ответят на самые интересные, а мы включим его в следующую подборку рубрики «Вы нам писали».**

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

1. **Ответы на вопросы.**

**Эксперты Ассоциации «Р1» разобрали сложные моменты, возникающие при начислении платы за коммунальные услуги и КР на СОИ в нежилых помещениях без водоснабжения. Также юристы рассказали о нюансах перерасчётов, в том числе при длительных авариях на сетях. Ответы на вопросы УО – в нашей статье.**

**Что делать, если в МКД вместо библиотеки – ресторан**

**На первом этаже дома находится ресторан, хотя при переводе помещения в нежилое его собирались использовать как библиотеку. РСО начисляет минимальную плату за энергоснабжение – расчётным методом, не принимая показания счётчиков. Что делать УО в такой ситуации? Сведения о назначении помещения вносятся в кадастр недвижимости. Но закон указывает только два вида назначения помещения – жилое и нежилое (п. 10 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ). Классификацию таких помещений по целевому назначению закон не предусматривает. Конкретные цели его использования собственник может определять по своему усмотрению. Если бизнес в помещении затрагивает права других собственников, они могут требовать устранить нарушения (ст. 304 ГК РФ). Например, если вместо салона красоты открыт магазин, продающий алкоголь (определение ВС РФ от 28.08.2018 по делу № 83-КГ18-13). При таких обстоятельствах необходимо инициировать осмотр ресторана с представителями УО и РСО и по результатам составить соответствующий акт. На его основании можно потребовать перерасчёт (постановление Правительства РФ от 29.07.2013 № 642).**

**Кто отвечает за содержание дорог и дворов возле магазинов в МКД**

**В договоры УО с администрацией населённого пункта включены работы по содержанию общественных дорог у многоквартирного дома, а в договоры управления – придомовые территории. Обязана ли компания чистить дороги возле магазинов и офисов, расположенных в МКД и в отдельных зданиях? В силу ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание МКД. На основании ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, по договору управления МКД организация в течение согласованного срока за плату обязуется: выполнять работы, оказывать услуги по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества; предоставлять КУ или в случаях заключения прямых договор с РСО – обеспечить готовность инженерных систем. В силу ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, если управлением МКД занимается УО, она несёт ответственность за оказание всех услуг, в том числе за уборку прилегающих к домам территорий. При этом их содержание не ставится в зависимость от формирования земельного участка под домом (дела № А43-13332/2019, № А81-9257/2019, определение ВС РФ от 29.09.2020 № 303-ЭС20-12911). Организация обязана содержать придомовую территорию МКД, которым управляет, в том числе со стороны нежилых помещений: они входят в состав дома. Убирать двор и посыпать дороги вокруг отдельно стоящих зданий компания не должна, если собственники не заключили с ней соответствующий договор.**

**Нужно ли начислять плату за КР на СОИ собственникам бытовых помещений без сетей водоснабжения**

**В доме есть бытовые помещения, где нет воды и сетей для поставки этого ресурса. Нужно ли распределять объёмы потребления КР на СОИ по водоснабжению на такие площади? Плата за ресурсы на содержание общего имущества по горячему и холодному водоснабжению начисляется независимо от того: входят данные помещения в состав общего имущества МКД или находятся в собственности; есть ли в них ХВС или ГВС. Порядок расчёта платы за коммунальные ресурсы на СОИ зависит от того, установлен ли в доме ОДПУ. Если он есть, размер расходов собственников и нанимателей жилых помещений на оплату таких ресурсов может определяться согласно ч. 1, 2 ст. 154, ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ. Если прибора учёта нет, то объём КР на СОИ определяется исходя из норматива потребления по установленным тарифам (ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ).**

**Обязана ли РСО сделать перерасчёт платы за отопление при долговременной аварии на теплосетях**

**В доме из-за аварии на сетях три дня не было отопления. Должна ли РСО делать перерасчёт платы за коммунальную услугу и касается ли такой перерасчёт квартир с ИПУ? При предоставлении КУ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за период подлежит уменьшению – вплоть до полного освобождения потребителя от неё (п. 98 Правил № 354). В такой ситуации законом предусмотрен перерасчёт как для квартир, оснащённых ИПУ, так и для помещений без приборов учёта. При сверхнормативных перерывах в предоставлении коммунальной услуги плата, рассчитываемая при отсутствии соответствующего счётчика, снижается на размер платы за объём не предоставленной коммунальной услуги (п. п. 99, 100 Правил № 354).**

**Нужно ли делать перерасчёт платы за КР на СОИ после продажи квартиры**

**В МКД за 2022 год произошла смена собственников нескольких квартир. Как правильно сделать перерасчёт платы за КР на СОИ по таким помещениям? В Правилах № 491 не прописаны случаи перерасчёта платы за КР на СОИ при смене собственника помещения в МКД: Когда его делать? К отношениям, не урегулированным ЖК РФ, применяются нормы ГК РФ и другое законодательство по аналогии (ст. ст. 5, 7, ч. 8 ст. 162 ЖК РФ). Согласно ст. ст. 425, 453, 314 ГК РФ, стороны делают окончательный расчёт на дату прекращения их обязательств по договору управления. То есть перерасчёт за КР на СОИ в случае смены собственника делается на дату расторжения ДУ. К каким договорным отношениям можно применять положения о перерасчёте? По ст. 6 ЖК РФ, акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения его в действие. Это означает, что ПП РФ от 03.02.2022 № 92 нельзя применить к договорам управления, которые закончили действие до 1 сентября 2022 года. Следовательно, по квартирам, где в 2022 году сменился собственник, перерасчёт платы за КР на СОИ делается в том случае, если дата прекращения ДУ наступила после 1 сентября. Остались вопросы по управлению МКД? Оставьте их в комментариях. А если хотите получать гарантированные ответы, вступайте в Ассоциацию «Р1» и пользуйтесь всеми преимуществами её членов.**

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

**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**

 **декабрь 2023 г.**