

**Информационный бюллетень**

**№ 6**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**июнь 2023 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли ЖКХ**
2. **Как УО через суд и нотариуса получить данные собственников в МКД**
3. **Как подготовить документы и получить судебный приказ по долгу за ЖКУ**
4. **Как сдвинуть процесс с мёртвой точки**
5. **Как управлять МКД, если лицензию не продлили и она прекратила действовать**
6. **Обзор практики ВС РФ № 1**
7. **Какие документы вы обязаны показывать собственникам, а в чем законно можете отказать**
8. **Кондиционеры на фасадах домов**
9. **Порядок учёта утечек в сетях**
10. **Ответы на актуальные вопросы УК**

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

1. **Главные новости отрасли ЖКХ**

**В Совфеде предложили дать УО доступ к сведениям из ЕГРН**

**Комитет по экономической политике Совета Федерации выпустил документ с рекомендациями Росреестру и Минстрою России создать сервис для получения УО персональных данных из ЕГРН для работы с должниками.**

25.05.2023

**Помимо этого, предложено рассмотреть возможность установления административной или уголовной ответственности за неправомерное использование УО сведений из ЕГРН.**

**Также в письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18.05.2023 № 28344-КМ/14 даны разъяснения, как с 1 марта 2023 года компаниям ЖКХ взыскивать долги, если у них нет сведений об ответчике. Напомним, что с 1 марта 2023 года вступил в силу Федеральный закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ, согласно которому в выписках из ЕГРН перестали указывать персональные данные собственников недвижимости без их согласия.**

**УО, ТСЖ, ЖСК могут перейти на саморегулирование**

**Сферу управления МКД хотят перевести на саморегулирование. Соответствующую концепцию уже подготовили в Госдуме. Об этом рассказала директор Ассоциации «НП "Национальный Жилищный Конгресс"» Татьяна Вепрецкая.**

**При Комитете Госдумы по строительству и ЖКХ создали группу, которая работает в том числе по направлению регулирования сферы управления МКД. Группа разработала концепцию по переходу сферы на саморегулирование. Это плавный переход: сначала проведут пилотный запуск. Главная цель саморегулирования — выполнение стандартов, контроль их выполнения и снижение количества обращений граждан в различные инстанции. То есть повышение качества услуг, разъяснила Татьяна Вепрецкая. По мнению эксперта, именно саморегулирование в отрасли может создать должный уровень управления. Саморегулирование должно появиться в любой точке страны, где есть МКД.**

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

**Техническим обслуживанием ВДГО и ВКГО будут заниматься только ГРО**

**Подписано и опубликовано ПП РФ от 29.05.2023 № 859, согласно которому с 1 сентября 2023 года техническим обслуживанием внутридомового и внутриквартирного газового оборудования будут заниматься только газораспределительные организации.**

01.06.2023

**Документ вносит изменения в Постановления Правительства РФ от 21 июля 2008 г. № 549, от 14 мая 2013 г. № 410 и в Правила № 354.**

**Ознакомиться с Постановлением можно**[**здесь**](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202305300047)**.**

**«Решение позволит повысить безопасность использования газовых сетей в многоквартирных и индивидуальных домах. Новые типовые формы договоров о техобслуживании и ремонте внутридомового и внутриквартирного газового оборудования утвердит Минстрой России. Специалисты Министерства также разработают методические указания по расчёту платы за техобслуживание», - сообщает Светлана Викторовна Разворотнева, Заместитель Председателя Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.**

**Узнать все нюансы нового НПА и получить ответы на вопросы можно на**[**Всероссийском практическом вебинаре «Новые условия предоставления коммунальной услуги газоснабжения и заключения договоров о техническом обслуживании ВДГО и ВКГО в МКД»**](http://upravlenie-gkh.ru/meropriyatiya/meropriyatie-detalno.php?ID=22473)**.**

**Минстрой России разместил документ о нововведениях в работу с ГИС ЖКХ**

**Опубликован законопроект «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 6 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».**

**01.06.2023**

 **Как сообщает Светлана Викторовна Разворотнева, Заместитель Председателя Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, документ предусматривает обязанность органов ГЖН вести реестр протоколов общего собрания собственников, касающихся принятия решения о проведении работ по капремонту общего имущества в МКД, в которых выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. При этом собственники помещений в этих домах должны проводить строительный контроль за работами по капремонту, с последующим размещением акта строительного контроля в ГИС ЖКХ.**

**Изменения в ФЗ «О теплоснабжении» отклонены в первом чтении**

**Государственная дума отклонила внесение поправок в часть 5 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении». Предлагаемые изменения касались однокомпонентных и двухкомпонентных тарифов на горячую воду.**

25.05.2023

**Напомним, инициатива предусматривала возможность выбора субъектами Российской Федерации вида тарифа (однокомпонентного или двухкомпонентного) при установлении тарифов на горячую воду в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения).**

**Комитет Государственной Думы по энергетике в письменном заключении указал, что не поддерживает проект федерального закона во внесенной редакции и считает его принятие преждевременным.**

**Вопрос непрерывного управления МКД будет отрегулирован**

**Государственная дума в первом чтении приняла законопроект № 321568-8, инициирующий прекращение действия лицензий управляющих организаций по истечении их срока.**

26.05.2023

**«К сожалению, из законодательной базы выпала норма, которая автоматически прекращает действие лицензии в связи с ее окончанием. По сути своей, решение техническое, но очень важное», — отметил Сергей Александрович Пахомов, Председатель Комитета Государственной думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.**

**Согласно действующей редакции законопроекта, организации, которые не продлят лицензии, продолжат управлять МКД до момента смены способа управления домом и выбора новой компании на общем собрании, проведения конкурса и назначения временной УО.**

**После первого чтения поправки в законопроект должны быть внесены до 8 июня 2023 года.**

**Уточнен порядок применения ГОСТа поверки приборов учета воды**

**Росстандарт разъяснил, когда необходимо соблюдать ГОСТ Р 8.1012-2022 «ГСИ. Счетчики воды. Методика поверки», разработанный во исполнение Федерального закона от 26.06.2008 № 102-ФЗ и вступивший в силу в 2022 году.**

26.05.2023

**На информационно-правовом портале сообщается, что в соответствии с НПА о стандартизации, национальные стандарты носят добровольный характер, если иное не установлено законодательством. Однако, если заявляется, что продукт соответствует национальному стандарту, то применение ГОСТа становится обязательным для производителя и/или исполнителя.**

**Также уточняется, что стандарт поверки приборов учета воды может быть установлен в качестве порядка поверки для вновь утвержденных типов средств измерений. Данный ГОСТ не определяет типы приборов учета, в отношении которых он используется, поэтому в настоящее время не распространяется на изготавливаемые и/или находящиеся в эксплуатации счётчик.**

**Утверждены изменения в правила оценки готовности к отопительному сезону**

**Опубликован Приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 04.04.2023 № 217, вносящий изменения в Методику проведения оценки готовности субъектов электроэнергетики к работе в отопительный сезон.**

01.06.2023

**Приказ направлен на совершенствование оценки готовности генерирующего оборудования и повышение объективности оценки готовности субъектов электроэнергетики к работе в отопительный сезон.**

**Отмечается, что принятие Приказа не потребует дополнительных расходов со стороны субъектов электроэнергетики и потребителей, а также выделения средств из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.**

**Разработано предложение по новым правилам расчета стоимости вывоза ТКО**

**Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации подготовило проект Постановления, согласно которому коммерческий учет ТКО предлагается вести исходя из количества фактически накопленных отходов.**

26.05.2023

**«В настоящее время постановлением Правительства от 3 июня 2016 года № 505 уже установлена возможность расчета за услугу по вывозу твердых коммунальных отходов исходя из объема фактически установленных контейнеров», — отметили в пресс-службе Минприроды России.**

**«Перечень проблем в части тарифов, нормирования нужно решать сообща, вместе, в одной рабочей группе. Я предлагаю собрать рабочую группу из депутатов, у которых есть предложения. Мы открыты», — сказала Виктория Валериевна Абрамченко, Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации по вопросам сельского хозяйства, экологии и оборота недвижимости.**

**Абрамченко особо подчеркнула то, что в некоторых регионах ТКО вывозится в обход специально установленных площадок весового контроля, а также сваливают мусор в неустановленных местах, за что нужно штрафовать.**

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

1. **Как УО через суд и нотариуса получить данные собственников в МКД**

**Продолжаем разбирать тему получения УО и ТСЖ персональных данных жителей: без таких данных значительно затягивается работа по взысканию долгов, а также сложнее проводить ОСС и начислять плату за ЖКУ. Сегодня говорим о том, как воспользоваться данным № 266-ФЗ правом запросить сведения о собственниках через нотариуса.**

**После запрета на ПДн в выписках из ЕГРН управляющие домами вынуждены искать другие способы их получения**

 **До 1 марта 2023 года основным источником данных о собственниках помещений в МКД был ЕГРН. Но теперь действует запрет на указание ПДн в выписках из реестра (Федеральный закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ). С 1 марта 2023 года третьи лица не могут получить данные о владельцах недвижимости, заказав справку в Росреестре. Предоставить такие сведения Росреестр может только при наличии в реестре соответствующей записи, внесённой по заявлению правообладателя. Если такой записи нет, то ПДн владельца помещения не войдут в выписку, предоставляемую по запросу третьих лиц. Отсутствие данных о собственнике – проблема для УО и ТСЖ, которым нужны эти сведения для управления многоквартирным домом. Об этом не раз говорили эксперты, законодатели и участники рынка. Для решения ситуации предлагались разные меры:**

**- Подкомитет ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления домами предлагал размещать сведения о собственниках помещений в МКД в открытой для УО части ГИС ЖКХ.**

**- Минстрой России хотел к 1 марта дать УО возможность формировать в системе реестры голосующих без персональных данных, но инициатива так и не реализована.**

**Для взыскания долга – запросить персональные данные через суд**

 **Эксперт Ассоциации «Р1», руководитель подкомитета по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью комитета ТПП РФ Сусана Киракосян в своём Телеграм-канале разобрала способы получения ПДн собственников, которые оставил УО и ТСЖ закон.**

**Для судебных взысканий сведения о должниках можно получить через суд.**

 **При подаче иска или заявления на выдачу судебного приказа УО должны указать идентификатор должника (ст. ст. 124, 131 ГПК РФ). К идентификаторам относятся СНИЛС, ИНН, серия и номер паспорта.**

 **С конца 2021 года, управляющие домами, обращаясь в суд для взыскания с жителей домов платы за ЖКУ, могут в заявлении указать, что им неизвестны идентификаторы должника. В таком случае суд должен сам запрашивать такие сведения в Фондах пенсионного и социального страхования, налоговых органах, органах внутренних дел.**

 **18 марта 2023 года вступил в силу Федеральный закон от 18.03.2023 № 80-ФЗ, который дополнил эту возможность случаями, когда у управляющей организации нет не только идентификаторов, но и вообще данных о собственнике помещения. Суд и в этом случае запрашивает данные в ведомствах, где они точно есть. Примеры формулировок в заявлениях на выдачу судебных приказов – в материалах бесплатного онлайн-семинара о том, как улучшить и повысить эффективность взыскания долгов за ЖКУ.**

**Для проведения ОСС – запросить у собственников или актуализировать прежний реестр**

 **Для договорной работы, для проведения ОСС данные можно запросить у самих собственников или руководствоваться сведениями по состоянию на 1 марта 2023 года.**

 **Исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян в своём Телеграм-канале поделилась кейсом по обновлению данных о жителях МКД, которые были у управляющей организации до вступления в силу положений № 266-ФЗ.**

 **В выписках из ЕГРН, которые Росреестр выдаёт с 1 марта, по-прежнему указываются данные на юрлицо – владельца помещения. Если собственник – физическое лицо, то данные скрыты:**



**«Если их несколько – пишется "физическое лицо" столько раз, сколько собственников в помещении есть», – отметила эксперт. – «Сведения о госрегистрации не скрыты».**

 **Для актуализации данных о владельцах помещений нужно:**

* **Заказать выписки.**
* **Сверить информацию о госрегистрации права.**
* **Если данные сходятся, то их можно оставить в новом реестре, они актуальны.**

 **Если данные не сходятся, нужно точечно отработать эти адреса. Как это сделать, мы обсуждали на одном из онлайн-семинаров: эксперты Ассоциации «Р1» привели десятки способов. Выберите тот, что подойдёт вам.**

 **Во всех законных случаях – запросить сведения через нотариуса**

 **Для всех случаев получения данных о собственниках есть ещё один способ: согласно пп. «д» ч. 4 ст. 4 № 266-ФЗ, УО могут обратиться к нотариусу, чтобы он запросил из ЕГРН персональные данные владельцев помещений. Для этого компании нужно подать письменное заявление, указав, что такие сведения необходимы для защиты своих прав и законных интересов.**

 **Но нотариус может запросить такие данные не для любого желающего, а только «при предоставлении письменных доказательств, подтверждающих достаточные обстоятельства» (ч. 5 ст. 3 № 266-ФЗ). Под письменными доказательствами в данном случае имеются в виду: договор между заявителем и правообладателем, например, договор управления или ресурсоснабжения;**

* **основания для иска к правообладателю из-за задолженности по платежам, в том числе за ЖКУ. Эти основания перечислены в ст. 85.1**
* **Основ законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-I.**

 **Сусана Киракосян, разбирая этот способ получения данных собственников, отметила, что у нотариуса могут появиться вопросы к УО, если в качестве основания она ссылается на договор управления. Эксперт привела пример диалога:**



 **«Понимаю, как нелегко нотариусам разобраться в дебрях жилищного законодательства. И ни управляющие, ни собственники в этом не виноваты!», – отметила эксперт. – «От подкомитета ТПП РФ направила обращение к президенту ФНП с просьбой разъяснить порядок работы нотариусов при обращениях организаций ЖКХ».**

 **Об этой проблеме говорили и другие эксперты Ассоциации «Р1»: Юрий Нетреба на онлайн-семинаре отметил, что не все нотариусы принимают договор управления как основание для запроса ПДн. Если его подписала только часть собственников, то на тех, кто в этом не участвовал, нотариус может не запросить данные.**

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

1. **Как подготовить документы и получить судебный приказ по долгу за ЖКУ**

**Эксперты системы УМД разобрали, как с учетом последних изменений взыскать задолженности за ЖКУ в упрощенном порядке. В материале есть чек-листы и примеры необходимых документов, чтобы управленец смог оформить заявление о вынесении судебного приказа и получить денежные средства от должников.**

**Выявите судебную задолженность и должников**

**Запросите данные о должниках у бухгалтера или в расчетном отделе. Проанализируйте данные, которые получили. Сгруппируйте должников на тех, кто редко нарушает сроки оплаты, и тех, кто давно забыл о своих обязанностях. Обсудите с руководством, кого из должников просуживать, принимайте решение в соответствии с принятым в компании стандартом.**

**Размер требований по взысканию долга за ЖКУ не должен превышать 500 тыс. руб. - по заявлениям, рассматриваемым мировыми судьями, и 100 тыс. руб. по заявлениям в арбитражные суды (**[**ч. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00M9G2MR/) **ст. 121 ГПК,** [**ст. 229.2 АПК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/ZAP20M23G0/)**). Мы предлагаем работать с теми, у кого размер задолженности выше 100 тыс. руб.**

**Мы подготовили пример письма с запросом данных, которые вам понадобятся. Образец сопроводительного письма есть на рисунке 1.**

**Рисунок 1. Сопроводительное письмо в расчетный отдел**



|  |
| --- |
|  |
|  |

**Составьте расчет задолженности для суда, включите в него пени**

**Запросите в бухгалтерии информацию по каждому должнику, на которого нужно подать заявление о вынесении судебного приказа в суд. Вам понадобятся четыре вида сведений:**

* **об оказанных услугах;**
* **о датах и суммах начислений;**
* **об оплатах (если они были);**
* **о тарифах и объемах ЖКУ.**

**Данные, которые вы получили, систематизируйте в таблице.**

**Пример и шаблон таблицы для расчета задолженности**

* [**Пример заполнения таблицы**](/system/content/attachment/1/16/-305569/?isInline=true)**docx**
* [**Шаблон таблицы**](/system/content/attachment/1/16/-305570/?isInline=true)**docx**

**После того как вы полностью заполнили таблицу, она должна выглядеть, как на рисунке 1.**

**Рисунок 2. Пример таблицы по расчету задолженности**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-30286771/](data:None;base64...)

**Если помещением владеют несколько собственников, расчет нужно составить на каждого из них.**

**В заявление о вынесении судебного приказа вы имеете право включить пени, которые будут начисляться на долг за ЖКУ. Это право предусмотрено** [**статьей 155**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMM2OQ/)**ЖК.**

**Внимание**

**УО, ТСЖ, ЖСК не вправе начислять пени по долгам за ЖКУ и взносы за капремонт для мобилизованных граждан и членов их семей.**

**Пени не начисляют с момента, когда гражданин заключил контракт на военную службу по мобилизации, и до прекращения действия такого контракта. Это следует из** [**статьи 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/351933291/ZAP1UKM3BV/) **Закона от 07.10.2022 № 378-ФЗ.**

**Порядок расчета пени есть в** [**пункте 14**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG02O3/) **статьи 155 ЖК. Первые 30 дней просрочки платежа исключите из расчета. Отсчет количества дней просрочки начинайте с 11-го числа месяца, следующего за тем, когда потребитель получил платежку.**

**Учтите, что с 1 августа 2022 года до 1 января 2024 года при расчете пени нужно применять минимальное значение ключевой ставки ЦБ: 9,5 процента или меньше, если он действует на день фактической оплаты (**[**постановление Правительства от 26.03.2022 № 474**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350120922/)**).**

**Рисунок 3. Порядок и сроки расчета пени за просрочку оплаты ЖКУ**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-30286772/](data:None;base64...)

**В расчете используйте календарные дни, а не рабочие или банковские.**

**Внимание**

**С 1 августа 2022 года до 1 января 2024 года при расчете пени применяйте минимальное значение ключевой ставки ЦБ: 9,5 процента или меньше, если он действует на день фактической оплаты**

**Такое требование установлено** [**постановлением Правительства от 26.03.2022 № 474**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350120922/) **«О некоторых вопросах регулирования жилищных отношений».**

**Пример**

**Пример расчета пени**

| **Расчет пеней на период от 31 до 90 дней** | **Расчет пеней на период более 90 дней** |
| --- | --- |
| Пример: должник – Иванов И.И.Сумма долга – 5000 руб.Период задолженности – с 11.02.2019 по 10.04.2019.Дата взыскания – декабрь 2020 года.Ставка ЦБ на дату взыскания – 4,25 процента.Пени на неоплаченную сумму долга в размере 1/300 ставки ЦБ начинают исчисляться с 11.04.2019, то есть по истечении 30 календарных дней со дня просрочки исполнения обязательства.Расчет пеней: 5000,00 × 60 × 1/300 × 4,25% = 42,50 руб. | Пример: должник – Иванов И.И.Сумма долга – 5000 руб.Период задолженности – с 11.02.2019 по 16.12.2020.Дата взыскания – декабрь 2020 года.Ставка ЦБ на дату взыскания – 4,25 процента.Пени на неоплаченную сумму долга в размере 1/130 ставки ЦБ начинают исчисляться с 12.04.2019, то есть по истечении 90 календарных дней со дня просрочки исполнения обязательства.Расчет пеней:период с 11.02.2019 по 11.04.20195000,00 × 90 × 1/300 × 4,25% = 63,75 руб.период с 12.04.2019 по 05.04.20205000,00 × 360 × 1/130 × 4,25% = 588,46 руб. |

**Ситуация**

**Можно ли взыскивать пени на задолженность, которая сформировалась с 6 апреля по 31 декабря 2020 года**

**Нет, нельзя.**

**Правительство приостанавливало право УО, ТСЖ, ЖСК взыскивать пени, штрафы в случаях, когда потребитель задерживает платежи за ЖКУ. Такой запрет был установлен на срок с 06.04.2020 по 31.12.2020 (**[**п. 4 постановления Правительства от 02.04.2020 № 424**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/564603487/XA00LUO2M6/)**).**

**Верховный суд решил внести ясность и разъяснил, что запрет действует на начисление (взыскание) неустоек, которые подлежали взысканию с 6 апреля 2020 года до 1 января 2021 года (**[**вопрос 7 Обзора Верховного суда от 30.04.2020 № 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/564812321/ZAP2G463QV/)**).**

**Для расчета неустойки используйте:**

* [**справочник: ставки рефинансирования и ключевые ставки**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/85022/)**;**
* [**сервис по расчету пеней на задолженность за ЖКУ**](https://mini.1umd.ru/#/document/193/264/)**;**
* [**инструкцию по расчету пени**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/131609/)**.**

**Если помещением владеют несколько собственников, расчет неустойки составьте на каждого из них.**

**Составьте заявление о вынесении судебного приказа**

**Заявление о вынесении судебного приказа составьте в письменной форме (**[**ч. 1 ст. 124 ГПК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00M4E2MH/)**,** [**229.3 АПК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00S2I2PT/)**).**

**Обязательно укажите в заявлении о вынесении судебного приказа сведения, которые мы собрали в одном чек-листе.**

 **Заявление о вынесении судебного приказа должно содержать идентификаторы должника.  Если не знаете Ф.И.О. должника, вы вправе указать это в заявлении о вынесении судебного приказа, суд сам запросит данные. Такое право предусмотрено в** [**пункте 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1301000937/ZAP2AL63GT/) **части 2 статьи 124 ГПК. Как законно получить идентификаторы должников, мы** [**разъяснили в отдельной рекомендации**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/134476/)**.**

**Заявление о вынесении судебного приказа подписывает генеральный директор, председатель правления или представитель по доверенности. В случае представительства приложите доверенность.**

**Пример заявления о вынесении судебного приказа есть на рисунке 4.**

|  |
| --- |
| **Рисунок 4. Заявление о вынесении судебного приказа** |
| https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-39551049/ |
| **Скачать** |

**Заверьте копии документов, которые подаете вместе с заявлением.**

**Оплатите государственную пошлину**

**Оплатите госпошлину в налоговую, по месту нахождения мирового судьи или арбитражного суда, наличными или банковским переводом ([абз. 1 п. 3 ст. 333.18 НК](https://mini.1umd.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/99/901765862/XA00MBK2NI/%22%20%5Ct%20%22_self)).**

**Воспользуйтесь калькулятором для расчета госпошлины и скачайте реквизиты оплаты госпошлины на сайте суда, в который направите заявление о вынесении судебного приказа.**

**После оплаты госпошлины сохраните оригинал квитанции с чеком или платежное поручение с отметкой банка для подтверждения оплаты (**[**п. 3 ст. 333.18 НК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901765862/XA00MBK2NI/)**).**

**Приложите к заявлению о вынесении судебного приказа документы**

**К заявлению о вынесении судебного приказа приложите документы из подготовленного нами чек-листа.**

**Определите, в какой суд подать заявление о вынесении судебного приказа**

**Если должник – гражданин, ИП или организация, которым принадлежит жилое помещение, заявление подавайте в мировой суд по месту жительства или пребывания,  регистрации должника или нахождения его имущества.**

**Если должник – организация или ИП, которым принадлежит нежилое помещение, то заявление подавайте в арбитражный суд по юридическому адресу организации или ИП, местонахождению их имущества, юридическому адресу представительства, филиала организации или месту исполнения договора управления МКД.**

**Такая позиция содержится в** [**постановлении Президиума ВАС от 12.04.2013 №14700/12**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/499029681/)

**Воспользуйтесь сайтом федеральных арбитражных судов. Суд определяйте по субъекту РФ, в котором зарегистрирован должник. Если должник зарегистрирован в Москве – дело подведомственно Арбитражному суду Москвы, если в Магнитогорске – Арбитражному суду Челябинской области.**

**Направьте заявление о вынесении судебного приказа**

**Подайте документы в мировой суд через канцелярию. Заранее дополнительно сделайте копию заявления о выдаче судебного приказа. На этой копии работник суда проставит отметку о принятии, в том числе укажет дату и время, когда получил документы. Дополнительные копии прилагаемых к заявлению документов делать не нужно.**

**Или отправьте заявление о вынесении судебного приказа с приложениями заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. Доказательством отправки документов будут почтовая квитанция и опись с отметкой почтового отделения.**

**Из-за коронавируса некоторые судебные участки временно приостановили личный прием граждан, поэтому лучше направить заявление о вынесении приказа почтой.**

**В арбитражный суд документы подайте: нарочно в канцелярию, отправьте почтой или воспользуйтесь** [**системой «Мой арбитр»**](https://my.arbitr.ru/#index) **(**[**ч. 1 ст. 229.3 АПК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00S3K2Q2/)**). Для этого нужна электронно-цифровая подпись. Если у вас нет электронной подписи, подайте заявление через канцелярию или отправьте почтой. Процесс подачи такой же, как и в** [**мировой суд**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/134479/dfasvt09kb/)**. Чтобы подать документы через систему «Мой арбитр», воспользуйтесь нашим чек-листом.**

**Ситуация**

**По каким основаниям судья может вернуть заявление о вынесении судебного приказа**

**Согласно** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00RVK2PG/) **статьи 125 Гражданского процессуального кодекса РФ судья возвращает заявление о вынесении судебного приказа по основаниям, предусмотренным** [**статьей 135**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/ZAP22N03C8/) **Гражданского процессуального кодекса РФ:**

1. **истцом не соблюден установленный федеральным законом для данной категории споров или предусмотренный договором сторон досудебный порядок урегулирования спора либо истец не представил документы, подтверждающие соблюдение досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком, если это предусмотрено федеральным законом для данной категории споров или договором;
1.1) заявленные требования подлежат рассмотрению дела в порядке приказного производства;**
2. **дело неподсудно данному суду;**
3. **исковое заявление (судебный приказ) подано недееспособным лицом;**
4. **исковое заявление (судебный приказ) не подписано или исковое заявление (судебный приказ) подписано и подано лицом, не имеющим полномочий на его подписание и предъявление в суд;**
5. **в производстве этого или другого суда либо третейского суда имеется дело по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям;**
6. **до вынесения определения суда о принятии искового заявления (судебного приказа) к производству суда от истца поступило заявление о возвращении искового заявления (судебного приказа).**

**А также в случае, если:**

1. **не представлены документы, подтверждающие заявленное требование;**
2. **заявленное требование не оплачено государственной пошлиной;**
3. **не соблюдены требования к форме и содержанию заявления о вынесении судебного приказа, установленные** [**ст. 124**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/ZAP1U2438B/) **ГПК РФ.**

**Пленум Верховного суда РФ конкретизировал основания для возврата (**[**п. 20 постановления от 27 декабря 2016 г. № 62**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/456033815/ZAP1S9U36V/) **«О некоторых вопросах применения судами положений Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о приказном производстве»; далее – Постановление № 62). Так, судья вправе вернуть заявление о вынесении судебного приказа в каждой из ситуаций:**

* **отклонено ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера госпошлины, об освобождении от ее уплаты;**
* **требования взыскателя вытекают из неисполнения или ненадлежащего исполнения нескольких договоров, за исключением требований к солидарным должникам (например, к основному должнику и поручителям);**
* **заявление о выдаче судебного приказа содержит требования к нескольким должникам с долевыми обязательствами. В частности, в одном заявлении указано несколько должников, являющихся собственниками помещения в МКД на праве общей долевой собственности ([абз. 2 п. 6 Постановления № 62](https://mini.1umd.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/96/456033815/ZAP28P63IA/));**
* **сумма, которую указал взыскатель, превышает сумму, подтверждаемую приложенными документами;**
* **выявлены обстоятельства, которые служат основаниями для оставления искового заявления без рассмотрения ([абз. 2–6 ст. 222](https://mini.1umd.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/99/901832805/ZAP2CCI3HT/),** [**ч. 4 ст. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00M2O2MP/) **ГПК РФ).**

**Получите судебный приказ**

**Суд направит заявителю судебный приказ почтой, после того как он вступит в законную силу.**

**Мировой судья вынесет судебный приказ в течение пяти календарных дней, арбитражный – 10 календарных дней. Срок отсчитывают со дня поступления заявления в суд (**[**ст. 126 ГПК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00M2Q2M3/)**,** [**ч. 2 ст. 229.5 АПК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00S3K2Q2/)**).**

**Затем суд направит судебный приказ должнику, который может представить свои возражения. На это у него будет 10 дней (**[**ч. 3 ст. 229.5 АПК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00MI42O8/)**,** [**ст. 128 ГПК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00M262LV/)**).**

**Если должник представит свои возражения и суд отменит судебный приказ, подайте свои требования в порядке искового производства (**[**ст. 129 ГПК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00M2O2M2/)**,** [**ч. 4 ст. 229.5 АПК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00MIM2OB/)**).**

**На практике суд выносит судебный приказ до двух месяцев, поэтому мы рекомендуем контролировать ситуацию и периодически звонить в суд, чтобы узнать информацию по вашему делу.**

**Ситуация**

**Можно ли взыскать сумму задолженности за пределами срока исковой давности**

**Да, можно.**

**Обратиться в суд можно и после того, как истек срок исковой давности.**

**Срок исковой давности имеет заявительный характер. Это означает, что таким правом можно воспользоваться при обращении к суду с ходатайством (**[**ч. 2 ст. 199 ГПК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00MIA2O7/)**). Обратиться с таким заявлением может только физическое лицо (**[**п. 12 постановления Пленума Верховного суда от 29.09.2015 № 43**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/420306012/ZAP24OQ3F2/)**).**

**Ситуация**

**Как считать срок исковой давности после отмены судебного приказа**

**Когда вы подаете заявление о вынесении судебного приказа в суд, течение срока исковой давности приостанавливается (**[**ст. 204 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00RN82OT/)**).**

**Если судебный приказ отменен, срок течения исковой давности возобновляется и продолжается в общем порядке.**

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

1. [**Как сдвинуть процесс с мёртвой точки**](https://roskvartal.ru/zaschita-v-sudah/15034-podacha-zayavleniya-ob-uskorenii-sudebnogo-processa-teoriya-i-praktika?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=gPoWkNWdkxJyaZTHCtTn&utm_campaign=2023_05_25_09_portal_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

**Если рассмотрение судебного дела затягивается, УО и ТСЖ как участники процесса могут использовать прописанный в процессуальных кодексах инструмент – заявление о его ускорении. Читайте, как составить такое ходатайство, кому направить и будет ли эффект от такого действия.**

 **Судопроизводство и исполнение судебного постановления должны проводиться в разумные сроки**

 В процессуальных кодексах указано, что судопроизводство и исполнение постановления должны проводиться в разумные сроки (ч. 1 ст. 6.1 ГПК РФ). При определении срока учитываются такие обстоятельства, как:

- правовая и фактическая сложность дела;

- поведение участников разбирательства;

- достаточность и эффективность действий суда;

- общая продолжительность судопроизводства.

 Срок включает в себя период со дня поступления заявления в суд первой инстанции до дня принятия последнего постановления инстанций по делу (ч. 3 ст. 6.1 ГПК РФ).

**При затягивании разбирательства участник дела вправе попросить председателя ускорить его рассмотрение**

 В случае, если после принятия искового заявления дело длительное время не рассматривалось и процесс затягивался, заинтересованные лица могут обратиться к председателю суда с ходатайством об ускорении его рассмотрения (ч. 6 ст. 6.1 ГПК РФ).

 Юристы портала Право.ru указали, что такой инструмент предусмотрен не только ГПК РФ, но и другими кодексами, регулирующими данную сферу: ст. 6.1 АПК РФ, ст. 10 КАС РФ и ст. 6.1 УПК РФ. Например, согласно АПК, ГК и УПК РФ, у председателя есть пять дней на то, чтобы отреагировать на такое заявление. В КАС РФ этот срок сокращён до одного дня.

**Основной инструмент для ускорения процесса – подача соответствующего заявления председателю суда**

 Подача заявления – один из основных инструментов, которые помогают сократить сроки рассмотрения дела судом. Сделать это может любой участник на всех этапах судопроизводства. Нормативно-правовые акты не содержат жёстких правил заполнения такого ходатайства. По общим правилам в нём нужно указать следующие сведения:

- наименование судебного органа и адресата; фамилию, имя и отчество,

- точный адрес заявителя;

- номер,

- дату открытия и краткое содержание спора;

- ход разбирательства; причины затягивания дела и подтверждение того, что оно действительно происходит;

- ссылки на нормативные акты, согласно которым должны применяться конкретные сроки; требование ускорить процесс; дату и подпись.

 К заявлению требуется приложить документы, обосновывающие позицию заявителя. Дубликаты решения по ходатайству высылаются сторонам и участникам процесса, само оно присоединяется к делу. Оспорить или обжаловать решение нельзя.



**В судебной практике есть примеры положительного эффекта от подачи заявления об ускорении процесса**

 Основываясь на своём опыте, юристы отмечают, что подача заявления не гарантирует результат:

 «С 1 марта 2022-го по 1 марта 2023-го арбитражные суды рассмотрели как минимум 5367 таких заявлений от участников процесса, но удовлетворили всего 204, или 3,8%», – привели статистику эксперты.

 Но юристы отмечают, что в практике за 2022 год есть примеры, когда подача ходатайства принесла результаты:

- Дело № А36-135/2022. Заседания по этому спору постоянно переносились из-за бездействия ответчика. Истец подал ходатайство, и председатель обязал судью быстрее рассмотреть дело.

- Дело № А40-132521/2022. Ответчик по иску запросил мотивировочную часть акта, и после месяца ожидания документа он подал заявление согласно ст. 6.1 АПК РФ – на следующий день заявитель получил необходимый документ.



- Дело № А71-21020/2019. Энергосбыт требовал признать СНТ банкротом. Один из кредиторов подал заявление, и суд рассмотрел дело почти на две недели раньше запланированного.

**При необходимости используйте все способы, чтобы ускорить рассмотрение дела**

 Хотя процент отказов по ходатайствам высокий, всё равно имеет смысл направлять их: председатель суда обратит внимание на дело и, возможно, ускорит производство. Также, согласно п. 20 постановления Пленума ВС РФ от 29.03.2016 № 11, такое заявление – основание потребовать компенсацию за нарушение разумных сроков рассмотрения дела в суде.

Среди других способов сократить такие сроки:

- подать жалобу на неправомерные действия судьи;

- заранее приготовить все необходимые документы по процессу и направить их в суд;

 - контролировать разбирательство;

- обосновать необходимость ускорения процесса негативными последствиями, к которым приведёт его затягивание.

 Сталкивались ли вы с подобными ситуациями при судебных спорах? Как вы их решали? Расскажите в комментариях.

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

1. **Как управлять МКД, если лицензию не продлили и она прекратила действовать**

|  |
| --- |
| **На данный вопрос отвечают:****Анна Лежнина, главный редактор справочной системы «Управление МКД», член подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью** |
| **Роман Носачев, начальник юридического отдела ГБУ "Экспертный центр г. Москвы", эксперт в сфере ЖКХ** |

 **До настоящего момента законом прямо не предусмотрен порядок исключения МКД из реестра лицензий, если лицензию не продлят. Также не урегулирован вопрос о прекращении действия договора управления МКД, если истек срок действия лицензии и ее не продлили, – такой случай не относят к основаниям для назначения органами МСУ временной УО.**

 **Исходя из принципа непрерывности управления МКД, домом будет продолжать управлять УО, у которой закончился срок действия лицензии. Управление продлится до того, как собственники на ОСС выберут новую УО или её отберут по результатам открытого конкурса. Это происходит до одновременного наступления событий:**

* **внесли изменения в реестр лицензий субъекта РФ об управлении МКД новой УО;**
* **вступил в силу договор управления МКД с новой УО.**

 **Иными словами, до утверждения специального порядка смены способа управления МКД, когда лицензия закончила действовать, скорее всего органы МСУ и ГЖИ будут применять правила по аналогии со случаем исключения МКД из реестра лицензий или её аннулированием (**[**ст. 200 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJS2OA/) **РФ).**

 **Так, орган МСУ при получении сведений о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с прекращением срока действия лицензии УО и исключении МКД органом ГЖН из реестра лицензий в отношении соответствующей УО (ч.** [**4**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MHE2OA/)**,** [**5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJ02OH/) **ст. 200 ЖК):**

* **инициирует ОСС помещений в МКД для принятия решения о выборе способа управления МКД;**
* **при отсутствии соответствующего решения ОСС (его не реализации) проводит открытый конкурс по выбору УО для управления МКД;**
* **на период до проведения открытого конкурса назначает УО для управления МКД.**

**Ситуация**

 **Если УО не продлила лицензию, можно ли получить новую лицензию, до того как закончить действовать текущая**

 **В настоящее время законодательство не содержит положений, определяющих запрет или ограничение по срокам на получение УО новой лицензии в установленном законодательством порядке, если не продлили текущую лицензию.**

 **Если УО соблюдаются все лицензионные требования, предусмотренные** [**статьей 193**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RSA2PF/) **ЖК, у органа ГЖН отсутствуют правовые основания для отказа в получении УО новой лицензии.**

**Однако в настоящее время в Госдуме рассматривают законопроект, согласно которому истечение срока действия лицензии будет считаться законным основанием для её аннулирования. В свою очередь отсутствие информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии – это одно из лицензионных требований.**

 **Обратите внимание, что практика, в т. ч. судебная в отношении ситуаций по исключении МКД из реестра лицензий субъекта РФ в настоящее время не наработана. При этом имеется судебная практика, изложенная в** [**определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19.04.2021 № 303-ЭС20-23313 по делу № А51-21536/2019**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/603387577/)**, определяющая иную позицию и указывающая на факт исключения из реестра сведений об управлении МКД из реестра лицензий, как основание для прекращения управление МКД УО.**

 **После исключения органом ГЖН сведений из реестра лицензий об управлении УО соответствующими домами, УО вправе:**

* **направить в орган МСУ требование о проведении открытого конкурса для выбора УО для управления МКД и назначения УО в установленном порядке, на период его проведения по норме** [**ч. 17**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MHO2NI/) **ст. 161 ЖК;**
* **при неисполнении органом МСУ такого требования, направить соответствующую информацию в органы ГЖН и прокуратуры для вынесения в адрес органа МСУ соответствующего предписания (представления).**

**Внимание**

 **В Госдуме рассматривают законопроект, согласно которому истечение срока действия лицензии приравнивают к основанию для ее аннулирования.**

 **Авторы законопроекта предлагают приравнять истечение срока действия лицензии, которую не продлили, к прекращению действия лицензии, чтобы применять соответствующие нормы ЖК. УО будут управлять домами, пока эту обязанность не заберут другие лица. Это позволит сделать управление МКД непрерывным и устранит правовую неопределенность, считают авторы изменений.**

**25 мая законопроект приняли в первом чтении.**

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

1. **Обзор практики ВС РФ № 1**

**Верховный Суд РФ подытожил практику и выпустил первый в 2023 году обзор. Рассмотрим, какие выводы из документа будут интересны и полезны управляющим организациям, ТСЖ и кооперативам.**

**Коротко о главном в Обзоре № 1**

Резюмируя разобранные выше позиции Верховного суда РФ, отметим, что:

- Срок ввода дома в эксплуатацию не равен сроку передачи квартиры участнику долевого строительства.

- Каждое из решений, указанных в ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего их числа в доме.

- Если должник извещается о возбужденном исполнительном производстве через ЭДО, то днём получения уведомления считается день входа должника в систему с использованием ЕСИА.

**Срок передачи объекта участнику долевого строительства**

 Несмотря на то, что решение больше относится к участникам долевого строительства, чем к самим управляющим организациям, рассмотрим его с точки зрения содействия собственникам помещений в спорах со строительными компаниями. Жилец обратился в суд к застройщику о взыскании неустойки за год, аргументируя это тем, что застройщик нарушил определённый договором срок передачи квартиры. При этом истец полагал, что дата передачи квартиры и дата ввода дома в эксплуатацию – это одно и то же. Суды отказали в удовлетворении требования. Верховный Суд РФ, поддержав предшествующие судебные акты, отметил следующее. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства – это существенное условие договора (п. 2 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214). В ст. 8 № 214-ФЗ прописано, что передача объекта осуществляется не ранее чем после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. После этого застройщик должен передать собственнику квартиру не позднее срока, предусмотренного договором. В соответствии с п. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает период, в течение которого оно должно быть исполнено, оно подлежит исполнению в любой момент в пределах этого периода. Из договора по делу следовало, что застройщик должен был передать объект долевого строительства в течение 12 месяцев с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Компания не нарушила этот срок.

**Решение ОСС о предельно допустимой стоимости работ и услуг по капремонту общего имущества**

 Проблемы при проведении капитального ремонта могут начаться уже на этапе согласования работ на общем собрании собственников в МКД из-за ошибок в повестках и в кворуме. Это подтверждает одно из дел Обзора № 1. ЖСК направил в банк, в котором формировался фонд капремонта, платёжное поручение для перечисления аванса со спецсчёта в адрес подрядчика. Банк отказал, посчитав, что решение не соответствует требованиям, изложенным в п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, – отсутствует кворум по вопросу о предельно допустимой стоимости услуг и работ. Он составил 62% от общего числа голосов собственников в МКД, а должно быть не менее ⅔ от всех голосов в доме. Кооператив обратился в суд с иском об обязании банка исполнить платёжное поручение. Суды трёх инстанций поддержали позицию ЖСК, указав, что решение о предельно допустимой стоимости услуг и работ не требует квалифицированного большинства голосов. Верховный Суд РФ с такими выводами не согласился: решение по вопросу, предусмотренному п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, принимается большинством не менее 2/3 от общего числа голосов собственников в доме. Это решение представляет собой комплекс вопросов из ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, куда входит и утверждение предельной стоимости.

**Ознакомление должника с постановлением о возбуждении исполнительного производства, направленным по ЭДО**

 Многие УО, ТСЖ и кооперативы сталкиваются с проблемами в ходе исполнительного производства. В том числе такие проблемы связаны с противодействием взысканию со стороны должника. Он может применять механизмы, которые внешне выглядят законными. Например, согласно ч. 12 ст. 30 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ, у должника есть срок для добровольного исполнения обязательства в течение пяти дней со дня получения постановления или с момента его доставки посредством электронного документооборота (ЭДО). В рамках рассмотренного ВС РФ в Обзоре № 1 дела судебный пристав-исполнитель направил такой документ посредством ЭДО, а через 12 дней вынес постановление о принудительном взыскании долга. Полагая свои права нарушенными, должник обжаловал действия пристава в суде. Первая и апелляционная инстанции отказали ему, а кассационный суд отменил их решения и удовлетворил требования. Но Судебная коллегия Верховного Суда РФ оставила в силе судебные акты первой и апелляционной инстанций. Она указала, что судебный пристав-исполнитель направил должнику постановление в форме электронного документа. Согласно п. 3 Правил, утверждённых постановлением Правительства РФ от 29.06.2016 № 606, постановление считается доставленным с момента входа лица, участвующего в исполнительном производстве, на Единый портал с использованием ЕСИА. В материалах дела были доказательства, что должник после отправки приставом постановления входил в систему, значит, с этой даты он и считается ознакомленным с документом.

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

1. **Какие документы вы обязаны показывать собственникам, а в чем законно можете отказать**

|  |
| --- |
| **Сусана Киракосян, кандидат юридических наук, доцент, независимый эксперт по антикоррупционной экспертизе НПА, председатель Подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью** |
| **Любовь Чеснокова, главный редактор объединенной редакции «Городское хозяйство и ЖКХ»** |

**В рекомендации мы детально разобрали, в чем разница между понятиями «ознакомить с документами» и «предоставить информацию». Вы узнаете, в каких случаях и как можно отказать собственнику, как поступить, если разместили нужную информацию на доске объявлений или в ГИС ЖКХ, но собственник требует предъявить документы лично ему.**

**Объяснили разницу в терминахЭти документы нужно представлятьКак законно отказать**

**Чем отличается «ознакомить с документами» от «предоставить информацию»**

**В мире юристов есть два вида работы с документами: ознакомить с документами и предоставить информацию, которая содержится в документах. Такой подход сформирован судебной практикой.**

**Собственники не обязаны иметь юридическое образование и использовать правильные термины, когда хотят что-то узнать в УО. Сотрудник УО должен задать наводящие вопросы и понять, что именно хочет гражданин.**

**Первый вид работы с документами – ознакомить.**

**Юристы говорят: «Ознакомить с документами», «Предоставить доступ к документам». На «обычном» языке это означает показать документы, дать возможность их прочитать, сфотографировать. Как правило, собственники требуют предъявить им оригиналы документов для ознакомления, и у вас нет оснований им в этом отказать. На сайте ТСЖ, портале ГИС ЖКХ размещены отсканированные копии документов товарищества, поэтому ознакомление с ними не может заменить возможность ознакомиться с оригиналами.**

**Второй вид работы с документами – предоставить информацию.**

**Вы можете сообщить собственнику информацию, которая его интересует, и не показывать документ в полном объеме. Это возможно, например, в случае, если собственник запрашивает информацию, которая уже размещена в ГИС ЖКХ. Тогда вы вправе указать источник и отказать в предоставлении этой же информации повторно. При этом собственнику вправе ознакомиться с документами в офисе УО.**

**Пример**

**отличие информации от документа**

**Информация – это сведения об организации, показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, услугах и работах, состоявшихся общих собраниях. Документ – это носитель информации, оформленный письменно и содержащий необходимые реквизиты.**

**Сообщить информацию можно в устной или письменной форме, с предоставлением документа или без такового. Список информации, подлежащей раскрытию, указан в пунктах** [**31**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00M9G2MU/)**,** [**32**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00M3A2ME/)**Правил 416. А в** [**пункте 34**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00MA02N0/)**Правил № 416 определены сроки предоставления такой информации.**

**Внимание**

**Управляющие организации, ТСЖ, ЖК обязаны обеспечить доступ собственников к достоверной и полной информации об управлении МКД**

**Это следует из** [**части 10.1 статьи 161 ЖК и раздела 8 Порядка осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416 (далее – Порядок № 416).**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG62NP/)

**Как показывать оригиналы документов**

**Чтобы ознакомить собственника с обязательными к раскрытию документами по запросу собственника, выполните по порядку четыре действия:**

* **напомните собственнику часы приема, когда он может ознакомиться с документами;**
* **зарегистрируйте дату и время приема собственника в учетном журнале;**
* **дайте собственнику подписать журнал, а если он откажется – сделайте отметку об этом;**
* **предупредите, что УО в соответствии со** [**статьей 19**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00M9U2ND/) **Закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» обязана принять организационные и технические меры, чтобы обеспечить безопасность персональных данных. Сообщите, какие документы могут быть представлены, а какие нет.**

**Вы можете вести фото- и видеофиксацию того, как собственник изучает документы. Такая мера дисциплинирует собственника и необходима на случай судебного спора. Например, в ситуации, когда собственник утверждает, что УО отказала ему в доступе к документам.**

**Не требуйте денег за ознакомление с документами. Собственник вправе сделать бесплатно фото на телефон и фотоаппарат. Платно можно сделать копии документов, если собственник попросит и у вас есть такая возможность. Для этого должно быть основание – утвержденный прейскурант на ксерокопию страниц. Не рискуйте, если у вас нет такого прейскуранта. Откажите или сделайте копию бесплатно.**

**Когда и как нужно представлять копии документов**

**Организуйте передачу собственнику копий документов, если это предусмотрено договором управления. Если в договоре не указано, что УО должна представлять копии обязательных для ознакомления документов, то вы вправе этого не делать.**

**Если будете передавать собственнику документы, то напомните ему часы приема в офисе УО. Во время визита зарегистрируйте дату и время приема собственника в учетном журнале. Дайте собственнику подписать журнал, а если он отказывается – сделайте отметку об этом.**

**Предупредите, что УО в соответствии со** [**статьей 19**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00M9U2ND/) **Закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» обязана принять организационные и технические меры, чтобы обеспечить безопасность персональных данных. Сообщите, копии каких документов могут быть представлены, а каких – нет.**

**Если собственник просит снять ему копии и у вас есть такая возможность, это можно сделать платно. Для этого должно быть основание – утвержденный прейскурант на ксерокопию страниц. Не рискуйте, если у вас нет утвержденной цены на услугу «копия документа». Откажите или сделайте копию бесплатно.**

**Какие документы УО должна представлять собственнику**

**Нет отдельного перечня документов, которые УО обязана представить собственнику по запросу в силу закона. Чтобы понять, надо ли представить документ, который требует собственник, руководствуйтесь положениями** [**ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/)**,** [**Порядка № 416**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00M8U2MR/)**,** [**Правил № 491**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/)**, Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных** [**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/) **(далее – Правила № 354).**

**Ниже на рисунке 1 мы назвали 10 видов документов, которые УО должна представить собственнику по запросу. В отдельной** [**таблице**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/102509/) **мы дали обоснование, каким нормативно-правовым актом это регламентировано.**

**Рисунок 1. Перечень документов, которые УО должна представить собственнику по запросу**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-39521914/](data:None;base64...)

**Ситуация**

**Обязана ли УО предоставить по запросу собственника договор управления МКД**

**Да, обязана.**

**Собственники помещений представляют собой сторону договора управления. Поэтому они вправе не только ознакомиться, но и получить заверенные экземпляры договора и приложений к нему. Такое правило следует из части 1 статьи 162 ЖК.**

**Ситуация**

**Обязаны ли УО, ТСЖ, ЖСК представлять собственникам договоры с РСО**

**Нет, не обязаны.**

**Договоры с РСО УО вправе представить собственникам для ознакомления. Это следует из** [**подпункта «п»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MEM2NG/) **пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных** [**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/)**. Информация в договорах с РСО не содержит коммерческой тайны и иных ограничений, которые не позволяют знакомить потребителей с текстом документа.**

**Кроме того, договоры с РСО УО обязана разместить в ГИС ЖКХ, где собственник может с ними ознакомиться. В личном кабинете гражданину доступен просмотр информации по договорам ресурсоснабжения. При выборе договора ресурсоснабжения отображается страница «Просмотр договора ресурсоснабжения» на вкладке «Сведения о договоре». Вкладка содержит общую информацию о договоре (номер договора, дата заключения и т. п.), сведения о сторонах договора, предмете договора и сроках оплаты, порядке коммерческого учета ресурса и основании заключения договора.**

**Какие документы можно не представлять собственнику**

**Есть ряд документов, которые вы не обязаны показывать собственникам. Например, внутренние документы УО: штатное расписание, должностные инструкции, бухгалтерские документы, которые отражают денежные отношения с подрядчиками. Все они обладают тремя признаками:**

* **прямо не названы в** [**ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/)**,** [**Порядке № 416**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/)**,** [**Правилах № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/)**;**
* **относятся к категории первичных бухгалтерских документов;**
* **могут содержать коммерческую тайну.**

**Иное может быть предусмотрено договором управления МКД, уставом или собранием членов ТСЖ.**

**В ТСЖ уставом или решением общего собрания членов ТСЖ может быть предусмотрена возможность ознакомления с внутренними документами (**[**п. 9  ч. 3 ст. 143.1 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RTQ2PM/)**). Для ТСЖ закон устанавливает также иные специальные требования ознакомления с документами. Читайте о них**[**в отдельной рекомендации**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/73585/)**.**

**Если вы решили не показывать собственнику документ, который он запрашивает, подготовьте аргументы в защиту своей позиции. На рисунке 2 мы показали 10 видов документов из категории «не обязаны показывать». В отдельной** [**таблице**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/98813/) **мы дали обоснование, почему такие документы можно не показывать собственникам, и примеры успешной судебной практики.**

**Рисунок 2. Перечень документов, которые УО не обязана показывать или представлять собственнику по запросу**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-39521915/](data:None;base64...)

**Ситуация**

**Обязана ли УО представлять собственникам договоры с подрядчиками**

**УО не обязана раскрывать условия договоров с подрядчиками. По запросу собственника предоставьте информацию о том, что договоры с подрядчиками заключены, сообщите их даты, номера, возможно, объемы работы.**

**Совет**

**включайте в договоры с подрядчиками условие о том, что сумма договора составляет коммерческую тайну и не может разглашаться третьим лицам без соответствующего решения суда.**

**Рисунок 3. Пример формулировки в договоре с подрядчиком условия о конфиденциальности информации о стоимости договора**

|  |
| --- |
| https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-14441662/ |

**Ситуация**

**Можно ли отказать в ознакомлении с подлинниками документов, размещенных на сайте или в ГИС ЖКХ**

**Нет, нельзя.**

**Собственники при желании могут ознакомиться с подлинниками документов: договором управления МКД и приложениями к нему, протоколами ОСС. Поэтому, отказывая в предоставлении информации, будьте корректны. Сообщите, что с подлинником документа можно ознакомиться в офисе УО в присутствии представителя УО.**

**Ситуация**

**Обязаны ли УО, ТСЖ, ЖСК предоставить протокол ОСС собственнику по его требованию**

**Нет, не обязаны.**

**Протоколы ОСС вместе с приложениями передают на хранение в орган ГЖН (**[**ч. 3.1 ст. 45 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2NN/)**). Таким образом, УО, ТСЖ, ЖСК не имеют оснований выдавать для ознакомления материалы ОСС, переданные на хранение в орган ГЖН.**

**При этом протоколы ОСС должны размещаться в системе ГИС ЖКХ в порядке, установленном** [**приказом Минкомсвязи, Минстроя от 29.02.2016 № 74/114/пр**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420356614/)**. В случае если собственник запросил протокол, направьте в установленные сроки ответ собственнику о том, что с информацией, которая подлежит раскрытию, собственник вправе ознакомиться в системе ГИС ЖКХ.**

**Ситуация**

**Можно ли предоставить собственнику выписку из протокола общего собрания**

**Да, можно.**

**Закон не обязывает предоставлять выписки из протоколов общих собраний собственников и членов жилищных объединений. Поэтому форма выписки официально не утверждена. Если собственник просит предоставить ему информацию по одному из вопросов повестки дня собрания, подготовьте письменный ответ в свободной форме. В нем изложите формулировку интересующего вопроса и как** распределились голоса собственников. К ответу приложите копию нужного листа из протокола.

**Рисунок. Пример выписки из протокола общего собрания**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-28425966/](data:None;base64...)

**Как законно отказать и не показывать документы**

**Выполните три действия, чтобы отказать в ознакомлении с документами в рамках закона.**

**1. Проверьте наличие документа в ГИС ЖКХ или на сайте УО**

**Собственники не различают понятия «предоставить информацию» и «показать документ». А потому требуют показать им финансовые и внутренние документы УО, а не предоставить информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности. Закон оставляет вам право не показывать сам документ, а предоставить по запросу собственника отдельные сведения из этого документа.**

**Если собственник запросил информацию или документ, который опубликован на вашем сайте или в ГИС ЖКХ, сообщите, что с ним можно ознакомиться на сайте. Отказ в передаче такого документа будет законным. Но помните, что у собственника есть право ознакомиться с оригиналами документов.**

**2. Проверьте, нет ли ограничений в передаче документов**

**Ограничения обусловлены законодательством (**[**рисунок 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/73598/dfaszw4kgz/)**). Например, в документе, который у вас запросили, есть персональные данные третьего лица или сведения, которые вы не вправе разглашать (зарплаты сотрудников).**

**Пример**

**Суд отказал в ознакомлении с документами: договорами с подрядчиками, актами сверки с РСО и подрядчиками, схемами и актами установки и приемки в эксплуатацию ОПУ. Истребование таких документов не предусматривает ЖК.**

**Также суд посчитал необоснованным требование о представлении документов ТСЖ, датированных ранее даты возникновения у истцов права собственности на квартиру. Получение таких документов не влияет на объем прав и обязанностей собственников и по существу находится за пределами их правового интереса (апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.04.2015 по делу № 2-3663/2014).**

**3. Подготовьте письменный мотивированный отказ**

Отвечать на запрос собственника надо независимо от того, будете вы представлять собственнику документ или нет. Если вы не предоставили ответ, надзорный орган может квалифицировать ваши действия как административное нарушение.

**Рисунок 4. Шаблон ответа на запрос с мотивированным отказом**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-14441673/](data:None;base64...)

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

**В ответе обязательно укажите, на каком основании вы будете представлять документ для ознакомления. Делайте ссылки на закон, а при необходимости приводите примеры из судебной практики.**

**Ситуация**

**Можно ли отказать в доступе к бюллетеням голосования собственников**

**Да, можно.**

**Собственники могут потребовать только копии собственных бюллетеней. Остальные бюллетени содержат персональные данные. Их предоставление имеет целью проверить правомерность проведенного собрания. Для этого есть отдельная процедура оспаривания решений собраний (**[**апелляционное определение Нижегородского областного суда от 16.04.2019 по делу № 33-4485/2019**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/40428039/)**).**

**В какие сроки представлять документы по запросу собственника**

**Общий срок ответа на обращения – 10 рабочих дней с даты, когда оно поступило (**[**п. 36 Правил № 416**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00MBI2ND/)**). Для передачи некоторых документов установлены сокращенные сроки, это акты:**

* **проверки качества ЖКУ;**
* **о причинении ущерба УО.**

**Срок передачи таких документов – три рабочих дня со дня получения запроса ([абз. 5 п. 34 Порядка № 416](https://mini.1umd.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/99/499020841/ZAP2DTE3E9/)).**

**Какая ответственность грозит УО, если не представить собственнику документы без законной причины**

**Если УО ограничила собственнику доступ к документам, он вправе:**

* **обратиться с письменной претензией в УО, ТСЖ, ЖК;**
* **написать жалобу в ГЖИ, Роспотребнадзор;**
* **обязать через суд представить документы и взыскать потребительский штраф, судебные расходы.**

**При выявлении нарушения ГЖИ возбудит дело об отказе в предоставлении информации (**[**ст. 5.39 КоАП**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MES2NB/)**). Должностное лицо управляющей МКД организации могут оштрафовать от 5000 до 10 000 руб. в трех случаях:**

* **не предоставили информацию, которую обязаны предоставить по закону;**
* **предоставили информацию несвоевременно;**
* **предоставили заведомо недостоверную информацию.**

**Когда собственник может запросить у УО документы через суд**

**Отказ в предоставлении информации и документации собственник может обжаловать в суде. Собственник может потребовать через суд передачи нужных ему документов и компенсации морального вреда (ст.** [**12**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M2Q2MC/)**,** [**308.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MM82OO/) **ГК).**

**Возражение на такое требование должно быть юридически грамотным. Если вы уже организовали собственнику доступ к документам, предоставьте доказательства. Доказательствами могут быть: ответ на запрос собственника, журнал приема, акт, видео- и фотоматериал**

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

1. **Кондиционеры на фасадах домов**

**Верховный суд России в очередной раз разбирался, обязан ли собственник по требованию УО демонтировать с фасада дома блок кондиционера, а также привести стену в первоначальный вид. Вместе с экспертом Еленой Шерешовец выделили самые важные доводы суда в пользу управляющей организации.**

 **Кондиционер установлен на общем имуществе многоквартирного дома, которым управляет УО Наружные стены дома входят в состав общего имущества собственников помещений в МКД (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Если собственники заключили договор управления с организацией, то именно УО несёт ответственность за содержание и ремонт дома. В том числе она должна следить за тем, чтобы без разрешения на стенах многоквартирных домов не крепились кондиционеры, а также растяжки, вывески, рекламные конструкции (п. 3.5.8 Правил № 170).**

 **Управляющая организация из Москвы поступила в соответствии с этими нормами: провела обследование МКД и установила, что одна из собственниц установила на фасаде наружный блок кондиционера. При этом общее собрание собственников по вопросу установки оборудования жители не проводили. УО посчитала, что владелица квартиры поступила незаконно, и обратилась в суд. В иске компания потребовала, чтобы ответчик:**

* **демонтировала установленный на фасаде дома кондиционер;**
* **восстановила после демонтажных работ стену в соответствии с её конструкцией и цветом;**
* **выплатила судебную неустойку в размере 500 рублей за каждый день неисполнения решения суда.**

**Оборудование нарушает права соседей и мешает УО содержать и ремонтировать общее имущество МКД**

 **Суды первой и апелляционной инстанций встали на сторону управляющей организации: решение Гагаринского районного суда Москвы от 13.12.2021 по делу № 2-4697/2021; апелляционное определение Московского городского суда от 26.04.2022 по делу № 33-15281/2022. Они не приняли во внимание доводы собственницы о том, что размещённое ею оборудование не нарушает интересы соседей и соответствует всем требованиям НПА.**

 **Установка кондиционера на фасаде МКД без согласования с соседями – нарушение законодательства и прав владельцев помещений. Также оборудование на стене дома мешает УО исполнять обязанности по содержанию и ремонту общего имущества. Инстанции частично удовлетворили иск УО:**

* **ответчица должна была демонтировать наружный блок кондиционера и привести стену в изначальное состояние. Сумму неустойки суды уменьшили до 100 рублей в день до даты исполнения требований.**

**Кондиционер нарушает нормы строительно-технической документации и других НПА**

 **Собственница обратилась с жалобой в кассационный суд, и он отменил решения нижестоящих инстанций, отправив спор на новое рассмотрение (определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21.07.2022 по делу № 88-14531/2022). Судья указал, что установка кондиционера на фасаде не является переустройством или перепланировкой помещения в МКД и не требует согласия на такие работы общего собрания собственников (п. п. 3, 25 п. 3 Требований из постановления Правительства Москвы от 25.10.201 № 508-ПП). Также, если МКД не объект культурного наследия, не нужно получать согласование от органа местного самоуправления. Суд отметил, что в ЖК РФ:**

* **не прописано получение каких-либо разрешений на установку кондиционера собственником помещения МКД;**
* **не регламентирован порядок выдачи таких разрешений;**
* **не указаны органы, которые имеют полномочия их выписывать.**

 **Кассационная инстанция, принимая решение, сослалась на заключение эксперта. Он указал, что кондиционер на фасаде МКД не нарушает требований нормативной строительно-технической документации и не оказывает негативного воздействия на жителей дома. В результате монтажа оборудования общее имущество собственников не уменьшилось, а следовательно, согласия на такие работы от других владельцев помещений получать не нужно. Дело было отправлено на пересмотр в апелляционный суд.**

**Собственник не получил разрешения ОСС на установку кондиционера на фасаде дома**

 **Управляющая организация подала жалобу в Верховный суд России, считая, что кассационная инстанция вынесла решение с нарушением требований закона.**

 **Верховный суд РФ принял жалобу к рассмотрению. Он указал на то, что уменьшение площади или состава общего имущества после монтажа оборудования не являлось юридически значимым для спора: он касался вопроса соблюдения порядка пользования таким имуществом. Выводы ВС РФ, сделанные в определении от 28.03.2023 № 5-КГ22-150-К2, проанализировала глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец в своём Телеграм-канале:**

**- Установка наружного блока кондиционера на фасаде МКД является нарушением прав собственников, так как фасад – общее имущество.**

**- Право владельцев помещений пользоваться и распоряжаться таким имуществом не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать аналогичные права соседей, противопоставляя свой интерес их интересам.**

**- Лицо, которое наравне с другими владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом МКД, может реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности.**

**- Размещение на общем имуществе МКД личного оборудования без соответствующего решения ОСС противоречит требованиям закона и нарушает права собственников помещений.**

 **Верховный суд РФ признал определение кассационной инстанции незаконным и направил дело на новое рассмотрение (определение ВС РФ от 28.03.2023 № 5-КГ22-150-К2).**

**На заметку управляющим домами**

 **Пока УО и собственники борются за то, чтобы жители без согласования на ОСС не монтировали на фасадах МКД кондиционеры, в Госдуме РФ предложили своё решение проблемы.**

 **Они считают, что:**

**- нужно утвердить единые нормативы по размещению такого оборудования на фасадах многоквартирных домов и исключить лишние согласования;**

**- готовить единый проект с местами размещения кондиционеров, утверждать его в администрации города или муниципалитете должны эксплуатационные компании;**

**- согласовать такой проект с жителями МКД нужно только один раз.**

 **У Верховного суда РФ при этом уже сформировалась позиция по вопросу переустройства части общедомового имущества без учёта мнения владельцев помещений. В такой ситуации собственник обязан получить не только согласование у уполномоченного органа власти, но и у соседей, вынеся вопрос на общее собрание. При этом нижестоящие инстанции решают такие споры по-разному.**

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

1. **Порядок учёта утечек в сетях**

**Вправе ли РСО требовать, чтобы УО утвердила допсоглашение к договору с отдельным порядком определения утечек ресурса в сетях. Вместе с юристами компании «МКДЭКСПЕРТ» разбираемся, должна ли УО подписать такой документ.**

**Утечки на теплосетях приносят финансовые потери РСО**

 **В соответствии с п. 20 ПП РФ от 08.08.2012 № 808, по договору теплоснабжения РСО обязана поставить тепловую энергию и, или теплоноситель. Потребитель в свою очередь должен принять и оплатить их по показаниям приборов учёта, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон (п. 1 ст. 544 ГК РФ).**

 **Согласно п. 21 ПП РФ № 808, существенными условиями договора теплоснабжения являются:**

**- ответственность сторон за несоблюдение требований к параметрам теплоснабжения, в том числе за нарушение условий о количестве, качестве и значениях возвращаемого теплоносителя, - порядок учёта потребляемой тепловой энергии.**

 **На любых сетях, в том числе теплоснабжения, возникают утечки – технически неизбежные в процессе передачи и распределения тепловой энергии потери теплоносителя. В пределах нормы они регламентируются НПА – приказом ФСТ России от 06.08.2004 N 20-э/2. Сверхнормативные утечки приносят убытки РСО.**

**Границы эксплуатационной ответственности сторон определены законодательством**

 **Поставщики ресурсов стремятся компенсировать издержки в виде сверхнормативных потерь в сетях за счёт управляющих домами, предлагая, как в данном случае, подписать особый порядок определения утечек теплоносителя.**

 **Но такой порядок и ответственные за потери на участках сети, как и большая часть условий договора теплоснабжения, урегулированы нормативными актами (п. п. 75-80 приказа Минстроя РФ от 17.03.2014 № 99/пр, п. 6 Правил № 491). Распределение потерь тепловой энергии происходит в соответствии с балансовой принадлежностью участков сети.**



Из приказа Минстроя РФ от 17.03.2014 № 99/пр об определении потерь в теплосетях

 **Согласно п. 6 Правил № 491, в состав общего имущества МКД входит внутридомовая система отопления, которая включает:**

**- стояки,**

**- обогревающие элементы,**

**- регулирующую и запорную арматуру,**

**- общедомовые приборы учёта тепловой энергии,**

**- другое оборудование, расположенное на этих сетях.**

 **Балансовая принадлежность между внутридомовыми инженерными и наружными сетями, за которые УО и ТСЖ не отвечают, определяется по внешней стене дома (п. 8 ПП РФ № 491). Границей эксплуатационной принадлежности при наличии общедомового прибора учёта является место его соединения с сетью ресурсоснабжения, входящей в МКД, и расчёты между УО и РСО происходят по его показаниям. Иная граница может быть установлена по соглашению собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг. Для этого жители МКД должны подписать акты разграничения ответственности за сети. Такой вопрос выносится на ОСС. В отсутствие решения общего собрания эксплуатационная ответственность УО и ТСЖ на внешние инженерные сети не распространяется. Это подтверждает судебная практика – постановления Арбитражных судов:**

**- Уральского округа от 24.02.2016 по делу № А60-8001/2015;**

**- Восточно-Сибирского округа от 14.01.2016 по делу № А10-1566/2015.**

 **Таким образом, эксплуатация сетей и оборудования, расположенного до ОДПУ, и утечки, которые происходят на этом участке сетей, – зона ответственности РСО. Они не вправе перекладывать расходы по компенсации таких потерь на управляющих домами.**

**УО не обязана подписывать отдельный порядок учёта утечек в сетях**

 **В силу ч. 1, 2.3 ст. 161 ЖК РФ, обеспечивать надлежащее качество коммунальной услуги по отоплению, в том числе по предотвращению причин утечек, до общедомового прибора учёта должны РСО, после – управляющие организации. «Поскольку порядок определения утечки теплоносителя регламентирован нормативно и предлагаемый РСО документ является дополнением к уже заключённому договору, УО его подписывать не обязана», – ответили подписчику юристы «МКДЭКСПЕРТ».**

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

1. **Ответы на актуальные вопросы УК**

Юристы Ассоциации Р-1 ответили на наиболее актуальные вопросы управляющих домами и рассказали, как выбрать подрядчика для капремонта, кто сменит в доме временную УО, что нового в вопросе вывоза уличного смёта, а также о перерасчёте платы по показаниям ИПУ с просроченной поверкой и работе в ГИС ЖКХ.

**Нужно ли делать перерасчёт платы за коммунальную услугу, если потребитель два года не поверял ИПУ**

 **Срок поверки ИПУ в жилом помещении истёк два года назад, но потребитель принёс в УО акт о переносе срока поверки только два дня назад. В акте указаны текущие показания счётчика. Должна ли компания сделать перерасчёт по таким показаниям?**

 По смыслу ч. 17 ст. 2 Федерального закона от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений» поверка подтверждает соответствие ИПУ метрологическим требованиям на весь период после окончания срока для её проведения, а также тот факт, что его показания могут быть использованы для расчёта платы.

 Если ИПУ не требует замены или иных действий, направленных на обеспечение точности показаний, и прибор учёта пригоден для эксплуатации, предполагается, что показания за предшествующие периоды корректны и на их основе делается перерасчёт.

 Это мнение отражено в судебной практике, например:

* определение Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 06.06.2022 по делу № 88-16172/2022;
* определение Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15.06.2022 по делу № 88-21160/2022;
* определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20.04.2021 по делу № 88-7542/2021.

 В противном случае исполнитель услуг должен подтвердить, что ИПУ уже вышел из строя и его показания непригодны для расчётов.

**Кто управляет домом, если срок договора с временной УО истёк**

 **Муниципалитет назначил для работы в доме временную УО, но спустя год после этого собственники так и не провели общее собрание для выбора другой компании или создания ТСЖ, а орган местного самоуправления не организовал открытый конкурс. Кто в таком случае управляет домом и на каком основании?**

 В силу ч. 17 ст. 161 ЖК РФ, если собственники помещений не выбрали способ управления или не реализовали его, открытый конкурс по отбору управляющей организации не состоялся, то орган местного самоуправления выбирает на один год временную УО.

Затем, по истечении этого года, действует общее положение ч. 3 ст. 200 ЖК РФ: УО обязана надлежащим образом осуществлять обязанности по управлению МКД, оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества до дня возникновения обязательств по управлению у новой компании.

 При этом нужно учитывать позицию ВС РФ в ситуации, когда УО заранее предупредила собственников и муниципалитет, что после истечения срока действия договора управления она не намерена продолжать работать в доме. В таком случае обязать её следовать требованиям ч. 3 ст. 200 ЖК РФ нельзя. Об этом говорится в определении ВС РФ от 07.06.2021 № 309-ЭС21-295:

«Если сведения об МКД удалены из реестра не по основанию нарушения лицензионных требований, а по истечении срока ДУ… УО вправе уйти из МКД и прекратить управление, не дожидаясь наступления событий, обозначенных в ч. 3 ст. 200 ЖК РФ (выбор новой УО, ТСЖ, ЖСК, назначение временной УО и т.п.)».

 Эта позиция отражена и в определении от 19.04.2021 № 303-ЭС20-23313 по делу № А51-21536/2019. Таким образом в данной ситуации, а также при условии, что временная УО продолжает работать в доме и после истечения года, муниципалитет обязан провести открытый конкурс исходя из ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

**Как УО выбрать подрядчика для капремонта в доме со спец. счётом**

**Подскажите, какие организации имеют право проводить капремонт? Есть ли к ним законодательно установленные требования и на что обращать внимание УО при выборе подрядчика?**

 Строгих требований к таким организациям или предпринимателям нет. Управляющая организация может ориентироваться на те, которые указаны в п. 23 постановления Правительства РФ от 01.07.2016 № 615. В документе прописаны требования при капремонте общего имущества многоквартирных домов, где фонд формируется на счёте регоператора:

- иметь форму собственности ООО;

- работать с НДС;

- обладать определённым количеством сотрудников в штатном расписании, включая главного инженера, прораба;

- иметь свидетельство СРО с зафиксированной суммой, которая зависит от размера взноса в компенсационный фонд возмещения вреда – до 25 млн, 35 млн и 50 млн рублей;

- иметь положительный отзыв от региональных операторов капитального ремонта.

 В домах со спец. счётом выбор подрядчиков более широк. Здесь нет жёстких требований по организационно-правовой форме подрядной организации. Ремонт могут проводить даже индивидуальные предприниматели. Процедура отбора производителя работ, по сути, представляет собой голосование на общем собрании. Но указанные критерии из ПП РФ № 615 можно использовать и для выбора подрядчика в МКД, где фонд формируется на специальном счёте.

**Собственники помещений в МКД могут выбрать подрядчика самостоятельно**

 Процесс выбора подрядной организации зависит от того, кто является держателем средств, выделенных на капитальный ремонт. Это может быть управляющая компания, ТСЖ или сообщество жителей дома по доверенности и Фонд капитального ремонта (ФКР). Жители дома выбирают подрядчика только тогда, когда многоквартирный дом находится на специальном счёте. В таком случае на ОСС они обсуждают сразу несколько основополагающих вопросов: необходимость проведения капитального или иного ремонта, выбор подрядчика, утверждение сметы. Обычно к проведению такого собрания управляющая компания собирает несколько коммерческих предложений от подрядных компаний. Жильцы проводят что-то вроде тендера, выбирая предложение, которое больше всего устраивает их с точки зрения соотношения цены и технического решения. Подрядчика определяют путём голосования, итоги которого заносятся в протокол собрания (глава 6 ЖК РФ).

 Если подрядчика выбирает Фонд капитального ремонта, жители дома не могут повлиять на решение В случае, если дом включён в программу капитального ремонта, распорядителем средств является Фонд капитального ремонта. Он выступает техническим заказчиком, и процесс выбора строительной компании выглядит иначе. ФКР выставляет лоты на проведение работ. Один лот может включать один дом, а может объединить сразу несколько домов, попавших в программу капитального ремонта. Кроме того, лот может включать не только проведение монтажных работ, но и проектирование. Вся эта работа ведётся в строгом соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615. Информация о лотах публикуется на электронной площадке, после чего актуализированные в Фонде капитального ремонта подрядные компании подают заявки на выполнение работ. С этого момента начинается процедура тендера, в котором победит тот, кто предложит наиболее выгодные условия. В этом случае жители МКД никак не могут повлиять на выбор компании, которая будет производить капитальный ремонт.

**Где в НПА прописано требование вносить в ГИС ЖКХ акты выполненных работ и за какой период это делать?**

 **Какой закон обязывает управляющую организацию размещать в ГИС ЖКХ акты выполненных работ и оказанных услуг, а также прилагать их к годовому финансовому отчёту? Нужно ли вносить акты за все годы работы УО в доме?**

 Состав сведений, подлежащих размещению в системе, установлен Федеральным законом № 209-ФЗ и приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр. В п. 3.5.4 разд. 10 приказа № 74/114/пр прописано, что управляющие организации обязаны вносить акты выполненных работ в систему.

 Правда, такая возможность появилась у УО и ТСЖ только 28 января 2023 года. Оператор системы реализовал соответствующий функционал в ГИС ЖКХ:



 С этой даты управляющие домами обязаны размещать акты в системе не позднее 7 дней со дня их подписания. ГЖИ получило возможность проконтролировать наличие актов в домах, в том числе надзорные органы делают это в рамках проверок при продлении лицензий.

 Спорным остаётся вопрос, за какой период размещать такие документы, если обязанность существует с 2016 года, а возможность загрузить акты появилась только сейчас. Исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян рекомендовала УО и ТСЖ загрузить акты за один год, с 28 января 2022 года. Это срок привлечения УО к ответственности за неразмещение информации в ГИС ЖКХ.

**Урегулирован ли в законодательстве вопрос о вывозе уличного смёта с придомовой территории**

**В 2019 году в одном из выпусков онлайн-журнала «ЖКХ: мечты сбываются» Елена Шерешовец на основе анализа законодательства и судебной практики рассказала, входят ли уличный смёт и листья в состав ТКО. Подскажите, есть ли на 2023 год какие-то законодательные изменения по этому вопросу?**

 В указанном выпуске онлайн-журнала эксперт рассмотрела позицию Минприроды РФ, которое не относит смёт и листья к твёрдым коммунальным отходам, и противоположное мнение судов. Елена Шерешовец сделала однозначное заключение, что в состав ТКО входит уличный смёт, листва и обрезки деревьев. Перечисленные отходы являются зоной ответственности регионального оператора и должны вывозиться в счёт единого тарифа.

 Многие регоператоры и сейчас придерживаются позиции Минприроды РФ и требуют оплату за вывоз смёта по дополнительному договору. Но с 2018 года различные ведомства и суды высказывали мнения, что любые отходы, собранные в ходе санитарной уборки придомовых территорий МКД, входят в состав ТКО и вывозятся в рамках утверждённого тарифа. В соответствии с ФККО № 242, в ТКО включается мусор от уборки территории поселений, растительные отходы при уходе за газонами, цветниками, деревьями. Минстрой РФ в письме от 25.09.2018 № 43298-ОГ/06 указал, что уличный смёт, образующийся при уборке дворов МКД, и растительные отходы при уходе за газонами и цветниками, за деревьями, входят в состав ТКО. Этой же позиции придерживалась и ФАС России.

 Отходы, которые появились после уборки придомовой территории, вне зависимости от их состава входят в ТКО. Их вывозит регоператор в рамках тарифа (решение ВС РФ от 23.09.2019 № АКПИ19-543).

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

**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**

 **июнь 2023 г.**