

**Информационный бюллетень**

**№ 7**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**июль 2022 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости сферы ЖКХ.**
2. **НПА, вступающие в силу во втором полугодии 2022 года.**
3. **Как содержать подъезды в МКД.**
4. **Как УО получить новые дома в управление.**
5. **Когда проводить и как оформлять результаты осмотра общего имущества в МКД.**
6. **Как действовать, если собственник демонтировал батареи и перешел на индивидуальное отопление.**
7. **Шесть требований РСО, которые вы можете отказаться исполнять.**
8. **10 популярных вопросов июля.**
9. **ВС РФ о причинах долгов за ЖКУ, судебных расходах и уплате штрафов**
10. **Главные новости сферы ЖКХ**

## С 1 июля плату за коммунальные услуги считайте по новым тарифам

**С 1 июля тарифы на коммунальные услуги вырастут. Повышение произойдет в пределах индексов, которые утверждены** [**распоряжением Правительства от 30.10.2021 № 3073-р**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/726619708/)**.**

**В среднем тарифы увеличатся на 4 процента. Меньше всего рост будет в Республике Марий Эл – 3,2 процента, в Удмуртии и на Алтае – 3,4 процента. Больше всего в Чечне – 6,5 процента, Татарстане и Крыму – 6,2 процента, Дагестане – 6 процентов.**

**Допустимое увеличение тарифов власти определяют исходя из прогноза среднегодового роста цен. Правительство устанавливает предельные индексы для каждого региона. Тарифы индексируют, чтобы сохранить стабильную работу коммунальных предприятий, подчеркнули в ФАС. Стоимость коммунальных услуг повышают один раз за год – 1 июля. Подорожание не может превышать размер инфляции. В настоящее время темпы индексации тарифов значительно ниже уровня инфляции.**

**Обзор Верховного суда № 1 – 2022: важное для управляющих МКД организаций**

**Верховный суд РФ в** [**Обзоре судебной практики от 01.06.2022 № 1 (2022)**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/70099053/) **сделал ряд важных выводов и ответил на спорные вопросы. Два вывода касаются сферы управления МКД – о выплате соц. поддержки должнику и действии доверенности руководителя после его смерти.**

**Вывод 1: если задолженность за ЖКУ образовалась по уважительной причине, то она не может быть основанием для отказа в получении мер социальной поддержки (**[**п. 6 Обзора Верховного суда**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/70099053/dfasu0xpnx/)**).**

**Сама по себе задолженность за ЖКУ не может быть основанием, чтобы прекратить соцподдержку граждан. Судам необходимо выяснять причины задолженности, период ее образования, какие меры принял гражданин, чтобы погасить долг, и заключены ли соглашения о погашении задолженности. Если есть уважительные причины долга, то в соцподдержке отказать нельзя. Уважительными причинами суд назвал: невыплату зарплаты, тяжелое материальное положение потребителя и дееспособных членов его семьи, болезнь, лечение в стационаре, наличие в семье инвалидов и несовершеннолетних детей.**

**В споре, который рассматривал суд, к уважительной причине отнесли то, что УО часто менялась и требование погасить долг переходило к следующей управляющей. Из-за этого у потребителя образовалась задолженность.**

**Вывод 2: действие доверенности не прекращается после смерти руководителя организации, который ее выдал (**[**ответ на вопрос № 1 разъяснений Верховного суда**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/70099053/dfasa8bun1/)**).**

**Перечень оснований прекращения доверенности закреплен в** [**статье 188 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M842N1/) **и носит исчерпывающий характер. Одно из таких оснований – прекращение юридического лица, от имени которого или которому выдана доверенность, в том числе в результате его реорганизации (**[**подп. 4 п. 1 ст. 188 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MDC2NF/)**).**

**Такого основания, как смерть физического лица – исполнительного органа юрлица, подписавшего доверенность,** [**статья 188 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M842N1/) **не содержит.**

**Подробнее с выводами Верховного суда вы можете ознакомиться в материале №9 «ВС РФ о причинах долгов за ЖКУ, судебных расходах и уплате штрафов» настоящего Информационного бюллетеня**

**Без экономического обоснования не удастся оспорить утвержденный ОСС размер платы за содержание**

**Чтобы оспорить размер платы за содержание, который утвердили собственники, нужно доказать, что он экономически не обоснован. Такой вывод следует из** [**определения Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16.12.2021 № 88-29542/2021 по делу № 2-606/2021**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/71045136/)**.**

**Что произошло**

**УО обратилась в суд с требованием признать недействительным решение общего собрания собственников. Она указывала, что тариф, который утвердило ОСС, экономически не обоснован. При этом размер платы за содержание – существенное условие договора управления МКД. Поэтому собственники не вправе изменять его в одностороннем порядке без учета предложения УО. Собственники своим решением вмешались в хозяйственную деятельность УО. И теперь она не может оперативно устранять аварии и обслуживать системы жизнедеятельности МКД.**

**Выводы суда**

**Суд отказал УО и обосновал свою позицию так:**

* **тариф, который утвердили собственники, экономически обоснован, соответствует Минимальному перечню услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД;**
* **УО не представила экономического обоснования другого тарифа;**
* **УО не доказала, что решение ОСС нарушает ее права;**
* **кворум при проведении собрания не нарушили;**
* **решение об утверждении размера платы за содержание общего имущества относится к компетенции ОСС;**
* **решения ОСС нужны, чтобы управляющая организация рационально использовала денежные средства и был усилен контроль за расходованием средств со стороны Совета МКД, – это не вмешательство в хозяйственную деятельность УО.**

## Изменения по собранию и аннулированию лицензии вступят в силу 9 июля

**Изменения в проведении собраний и аннулировании лицензии внесли** [**Законом от 28.06.2022 № 217-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/497796/)**. Он начнет действовать с 9 июля.**

**1. Ограничили сроки проведения ОСС с одной и той же повесткой дня**

**Теперь два собрания с одинаковыми вопросами повестки дня нельзя будет проводить одновременно. Если на ОСС было принято решение, то с такой же повесткой дня можно будет вновь провести ОСС через 10 дней после того, как инициаторы разместят протокол и решения в ГИС ЖКХ или региональной информационной системе (ст. 45 ЖК дополнили ч. 2).**

**2. Инициаторы смогут разместить протокол и решения ОСС в региональной системе**

**Инициаторам собрания разрешили разместить решения и протокол ОСС не только в ГИС ЖКХ, но и в региональной информационной системе. В системе должна быть возможность разместить документы в автоматизированном режиме (дополнили ч. 1 ст. 46 ЖК).**

**3. Установили срок размещения документов инициаторами собрания**

**У инициаторов теперь есть 10 дней после проведения собрания, чтобы разместить документы ОСС (дополнили ч. 1 ст. 46 ЖК).**

**4. Упростили аннулирование лицензии УО**

**Сейчас аннулировать лицензию можно при наличии двух оснований:**

* **из реестра лицензий исключили 15 процентов МКД или более из-за нарушений в работе УО;**
* **сведения о МКД, которыми УО управляет, отсутствуют в реестре лицензий в течение шести месяцев.**

**Теперь будет достаточно первого основания, так как вторую часть – об отсутствии домов в течение шести месяцев – исключили из части 2 статьи 199 ЖК.**

**В пояснительной записке законодатели отмечают, что на практике у ГЖИ возникает ситуация: сведения о домах исключают из реестра лицензий, а в это время недобросовестная УО проводит ОСС, где ее вновь избирают, чтобы управлять домами. Это позволяет УО вновь подать заявление и внести исключенные дома в реестр лицензий.**

**Также иные неисключенные МКД не позволяли лицензионной комиссии рассмотреть вопрос об обращении ГЖИ с иском в суд, чтобы аннулировать лицензию такой организации.**

**Источник:** [**Закон от 28.06.2022 № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/497796/)**.**

**Госдума предлагает поменять порядок проведения капремонта в МКД**

**Депутаты Госдумы предложили установить взаимосвязь между сроками выполнения работ по капитальному ремонту и фактическим техническим состоянием МКД. Такой** [**законопроект № 150793-8**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/150793-8) **внесли в Госдуму 24 июня.**

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

[**Законопроект**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/150793-8) **предлагает выполнять работы по капремонту в зависимости от фактического технического состояния дома. Для этого будут проводить обследование. Процедуру обследования установят регионы на основе требований, которые утвердит Правительство. Решение об обследовании смогут принимать регион или собственники помещений.**

**Минстрой предложил обязать руководителей УО получать профильное образование**

**В Минстрое рассматривают возможность заменить или дополнить обязанность руководителя УО иметь квалификационный аттестат наличием профильного образования – специалист по управлению МКД. Для этого планируют разработать профессиональные стандарты для сотрудников УО. Об этом сказал замминистра Алексей Ересько на заседании Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совфеде.**

**Ранее вице-спикер Совфеда Галина Карелова указала на дефицит квалифицированных работников с необходимыми компетенциями в сфере ЖКХ. Причины недостаточного качества подготовки кадров – в слабой связи профильных образовательных организаций и работодателей. Поэтому студентам нужно проходить практику в УО, считает Карелова. Также вице-спикер предложила рекомендовать Правительству инициировать разработку программ дополнительного профессионального образования и переподготовки кадров в сфере ЖКХ.**

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

1. **НПА, вступающие в силу во втором полугодии 2022 года**

**В справочнике собраны законы, постановления и приказы в сфере управления МКД. Все НПА вступают в силу во втором полугодии 2022 года.**

| **Дата принятия** | **Что меняется** | **Номер и название документа** |  | **Объем, в котором НПА вступает в силу** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1 июля** | **Закончилась отсрочка на обязанность указывать идентификаторы должников, чтобы взыскать долг с гражданина в суде общей юрисдикции** | [**Закон от 30.12.2021 № 498-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/727701793/)**"О внесении изменений в Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций"** |  | **В полном объеме** |
| **9 июля** | **Ограничили сроки проведения ОСС с одной и той же повесткой дня.****Разрешили инициаторам ОСС размещать протокол и решения ОСС в региональной информационной системе.  Установили срок размещения документов ОСС  инициаторами собрания.****Упростили аннулирование лицензии УО** | [**Закон от 28.06.2022 № 217-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/497796/)**"О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации"** |  | **В полном объеме** |
| **1 сентября** | **Ввели новую методику расчета КР на СОИ в домах с ОДПУ и с автоматизированными системами учета для ситуаций:*** **истек календарный год;**
* **изменен на ОСС порядок оплаты КР на СОИ;**
* **сменилась УО.**
 | [**Постановление Правительства от 03.02.2022 № 92**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/728068173/)**"О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме"** |  | **В полном объеме** |
| **Уточнили, какие условия договора признают ущемляющими права потребителя. Закрепили открытый перечень таких условий.****Запретили отказывать в заключении, исполнении, изменении или расторжении договора с потребителем, если он отказывается предоставить персональные данные. Исключение  – закон обязывает предоставить персональные данные** | [**Закон от 01.05.2022 № 135-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350303013/)**"О внесении изменения в статью 16 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей"** |  | **В полном объеме** |
| **Ввели штрафы для УО, ТСЖ, ЖСК за отказ заключить, исполнить, изменить или расторгнуть договор, если потребитель не предоставил персональные данные. Исключения:*** **потребитель обязан предоставить персональные данные по закону;**
* **персональные данные нужны, чтобы исполнить договор.**
 | [**Закон от 28.05.2022 № 145-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350474435/)**«О внесении изменения в статью 14.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях»** |  | **В полном объеме** |
| **Чтобы выбрать способ управления МКД и УО, на ОСС необходимо набрать более 50 процентов голосов от общего количества голосов собственников в МКД** | [**Закон от 11.06.2022 № 165-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350686455/)**"О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации"** |  | **В полном объеме** |

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

1. **Как содержать подъезды в МКД**

**УО, ТСЖ, ЖСК в рамках выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД обязаны осуществлять содержание подъездов в МКД. Это следует из частей** [**2.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB02NN/)**,** [**2.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M982MK/) **статьи 161 ЖК.**

**Какие документы регулируют содержание подъездов в МКД**

**Вот основные нормативные акты, которые определяют виды работ по содержанию подъездов в МКД:**

* **минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный**[**постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/) **(далее – Минимальный перечень);**
* **Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные** [**постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/) **(далее – Правила № 170);**
* [**постановление главного государственного санитарного врача России от 28.01.2021 № 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/573536177/)**«Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"»;**
* **Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда.** [**Часть 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/)**. Нормы времени и нормы обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений, утвержденные** [**приказом Госстроя от 09.12.1999 № 139**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/474168/) **(далее – Приказ № 139).**

**Виды работ по содержанию подъездов**

**Содержание подъездов в МКД разделяется на два основных вида:**

* **санитарное содержание помещений мест общего пользования (далее – МОП);**
* **техническое обслуживание МОП в подъездах МКД.**

| **Вид работ** | **Сроки (период)выполнения** | **Нормативный акт** |
| --- | --- | --- |
| **I . Санитарное содержание подъездов** |
| **Влажное подметание лестничных площадок и маршей трех нижних этажей** | Ежедневно | [п. 23](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MAK2NA/) Минимального перечня, [п. 3.2.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M4O2MJ/) Приказа № 170, [приложение № 3](https://mini.1umd.ru/#/document/97/474168/dfasutnrkg/) к Приказу № 139. |
| **Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа** | 3 раза в неделю | [п. 23](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MAK2NA/) Минимального перечня, [п. 3.2.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M4O2MJ/) Приказа № 170, [приложение № 3](https://mini.1umd.ru/#/document/97/474168/dfasutnrkg/) к Приказу № 139. |
| **Влажное подметание перед загрузочными камерами мусоропроводов** | Ежедневно | [п. 23](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MAK2NA/) Минимального перечня, [п. 3.2.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M4O2MJ/) Приказа № 170, [приложение № 3](https://mini.1umd.ru/#/document/97/474168/dfasutnrkg/) к Приказу № 139. |
| **Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей** | 2 раза в месяц | [п. 23](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MAK2NA/) Минимального перечня, [п. 3.2.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M4O2MJ/) Приказа № 170, [приложение № 3](https://mini.1umd.ru/#/document/97/474168/dfasutnrkg/) к Приказу № 139. |
| **Обметание пыли с потолков** | 1 раз в год | [п. 23](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MAK2NA/) Минимального перечня, [п. 3.2.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M4O2MJ/) Приказа № 170, [приложение № 3](https://mini.1umd.ru/#/document/97/474168/dfasutnrkg/) к Приказу № 139. |
| **Влажная протирка стен, дверей плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слоботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.** | 1 раз в год | [п. 23](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MAK2NA/) Минимального перечня, [п. 3.2.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M4O2MJ/) Приказа № 170, [приложение № 3](https://mini.1umd.ru/#/document/97/474168/dfasutnrkg/) к Приказу № 139. |
| **Влажная протирка подоконников, отопительных приборов в МОП** | 2 раза в год | [п. 23](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MAK2NA/) Минимального перечня, [п. 3.2.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M4O2MJ/) Приказа № 170, [приложение № 3](https://mini.1umd.ru/#/document/97/474168/dfasutnrkg/) к Приказу № 139. |
| **Мытье окон** | 2 раза в год | [п. 23](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MAK2NA/) Минимального перечня, [п. 3.2.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M4O2MJ/) Приказа № 170, [приложение № 3](https://mini.1umd.ru/#/document/97/474168/dfasutnrkg/) к Приказу № 139. |
| **Мытье пола кабины лифта** | Ежедневно | [п. 23](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MAK2NA/) Минимального перечня, [п. 3.2.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M4O2MJ/) Приказа № 170, [приложение № 3](https://mini.1umd.ru/#/document/97/474168/dfasutnrkg/) к Приказу № 139. |
| **II . Техническое обслуживание подъездов в МКД** |
| [**Плановые и внеплановые осмотры технического состояния МОП**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/39433/bssPhr23/)  | **Плановые: 2 раза в год, в период сезонных осмотров состояния общего имущества;****Внеплановые: по мере необходимости, в т.ч. после аварий, провед-я ремонтных работ и т.п.** | **п.**[**3.2.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M462MG/) **Правил № 170,** [**п. 13(1)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/ZAP1TA03DT/) **Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных** [**постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/)**.** |
| [**Подготовка к сезонной эксплуатации**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/69120/)  |  |  |
| **Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и иного оборудования, которое относится к МОП в МКД** | **один раз в 5 или 3 года в зависимости от классификации МКД и физического износа.** | **п.**[**3.2.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M462MG/)**,** [**3.2.9**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M8O2N6/) **Правил № 170** |
| **Мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим в помещениях МОП, а так же нормативный уровень освещенности.** | **Постоянно** | **п.**[**3.2.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M462MG/)**,** [**3.2.6**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M8O2N6/) **Правил № 170** |
| **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности, в т.ч. в отношении оборудования, расположенного в МОП подъездов МКД, обеспечению работоспособности эвакуационных проходов и т.п.** | **Постоянно** | [**п. 27**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00M7S2MM/)**Минимального перечня** |

**Ситуация**

**Что включает понятие «косметический ремонт» подъезда и других МОП**

**Закон не содержит понятие «косметический ремонт» подъездов, квартирных холлов и других МОП. Управляющая МКД организация обязана проводить работы по ремонту, в результате которых общее имущество будет приводиться в состояние, определенное проектной документацией на МКД.**

**Обязанность УО, ТСЖ, ЖСК по ремонту подъездов определяют исходя из физического износа МОП. Это устанавливают Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный**[**постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/)**,** [**пункт 3.2.9**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP1JR03B3/) **Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных** [**постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/)**. При подготовке сметы работ по текущему ремонту УО, ТСЖ, ЖСК определяют виды работ в зависимости:**

* **от фактического состояния МОП;**
* **от технических характеристик МОП;**
* **от применяемых материалов.**

**Как правило, для утверждения плана текущего ремонта и указанных смет инициаторами собрания подготавливаются и выносятся на утверждение собственникам несколько вариантов смет в зависимости от предлагаемых материалов и фактических объемов работ.**

**Что входит в санитарное содержание МОП**

**В рамках санитарного содержания в подъездах нужно подметать, вытирать пыль и мыть.**

**Делать это нужно в тамбурах, на лестничных клетках, в коридорах, квартирных и лифтовых холлах. То есть в этих и других помещениях, которые относятся к общему имуществу собственников помещений в МКД и используются для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения (**[**п. 3.22 СП 54.13330.2016 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/403924/dfashigk77/)**, утв.** [**приказом Минстроя от 03.12.2016 № 883/пр**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/403924/)**).**

**Как проводить санитарную уборку МОП**

**В начале смены рабочий доставляет к месту работы необходимые средства уборки и приспособления (веник, щетку, тряпку, ведро, совок, моющие средства). Хранить их нужно в специально отведенном для этого месте.**

**Лестницы перед мытьем тщательно подметайте, так как на площадках и ступеньках могут быть мелкие стекла, гвозди, иголки и т. д., которыми можно нанести травму рукам. Ведро с водой при мытье ставьте на верхнюю ступеньку.**

**Уборку потолков и стен, окрашенных масляной или синтетической краской, производите шваброй с надетой на нее влажной тряпкой. Эту работу нужно выполнять несколько в стороне от стен и применять защитные очки.**

**Перед мытьем окон лестничных клеток рабочий должен убедиться в исправности переплетов и надежном креплении стекол.**

**Такие правила названы в** [**пунктах 4.1.3–4.1.6**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/474168/) **Приказа № 139.**

**Уборку лестничных клеток нужно начинать с верхнего этажа, после окончания уборки кабин лифтов, клапанов мусоропроводов.**

**С какой периодичностью выполнять работы по содержанию МОП**

**Периодичность оказания услуг и выполнения работ по санитарному содержанию МОП в подъездах МКД зависит от решений собственников помещений в МКД. Периодичность определяют и отражают:**

* **в договоре управления МКД (**[**подп. «б» п. 2 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением № 290**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MBM2NF/) **(далее – Правила № 290));**
* **решениях общих собраний членов ТСЖ (ЖСК) или ином порядке, определенном уставами таких организаций (**[**подп. «в» п. 2 Правил № 290**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/ZAP30HC3OF/)**).**

**Сроки и периодичность выполнения работ зависят:**

* **от конструктивных особенностей МОП в МКД, в том числе от площади таких помещений;**
* **установленного размера платы за содержание жилого помещения.**

**Мы объединили все минимально необходимые работы и услуги в одном справочнике и около каждой указали ориентировочную периодичность выполнения. Нормативные документы можно использовать как справочники.**

**Рисунок 1. Рекомендуемая периодичность работ по содержанию подъездов в МКД**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-18581705/](data:None;base64...)

**Чтобы составить график уборки мест общего пользования, воспользуйтесь нашим** [**справочником периодичности этих работ**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/99035/)**. Пример графика уборки смотрите на рисунке 1.**

**Рисунок 1. График уборки МОП**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-26020444/](data:None;base64...)

[Скачать](https://mini.1umd.ru/#/document/118/74946/)

**Ситуация**

**Вправе ли УО, ТСЖ, ЖСК заключать договоры для мытья подъездов**

**Да, вправе.**

**УО, ТСЖ, ЖСК отвечают перед собственниками помещений в МКД за надлежащее содержание общего имущества, но самостоятельно определяют, как его обеспечивать (ч.** [**2.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB02NN/)**,** [**2.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M982MK/) **ст. 161 ЖК).**

**Что входит в техническое содержание МОП**

**В таблице 1 мы назвали, что должен делать управленец в рамках технического содержания МОП.**

**Таблица 1. Обязанности УО в рамках технического содержания МОП**

| **Особенности содержания** | **Нормативный акт** |
| --- | --- |
| **Контролируйте, чтобы окна и двери лестничных клеток имели плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок** | [п. 3.2.3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP19N634B/) Правил № 170 |
| **Регулярно проветривайте лестничные клетки с помощью форточек, фрамуг или створок окон на первом и верхнем этажах подъезда МКД одновременно, а также через вентиляционные каналы и шахты** | [п. 3.2.4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP1HF23C6/) Правил № 170 |
| **Обеспечивайте температуру воздуха, относительную влажность и скорость движения воздуха в МОП согласно таблице 1 ГОСТ 30494-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», введенного в действие** [**приказом Росстандарта от 12.07.2012 № 191-ст**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/87027/) | п. [3.2.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M4O2MJ/), [3.2.5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP1FSS38U/) Правил № 170 |
| **Обеспечивайте освещенность, в том числе искусственным светом, МОП в подъезде МКД не ниже 20 лк, в вестиблях – не ниже 30 лк.** | [п. 3.2.6](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP1JP83AQ/) Правил № 170, [Таблица 5.52](https://mini.1umd.ru/#/document/99/573500115/ZAP29GE3F9/) СанПиН 1.2.3685-21  |
| **Окраску помещений МОП производите улучшенными высококачественными, безводными составами.****Поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность.****Не допускайте просвечивания нижележащих слоев краски, отслоения, пятен, потеков.****Не допускайте в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета** | [п. 3.2.8](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M9S2NC/) Правил № 170 |
| **В МКД стены и потолки лестничных клеток и коридоров МОП с внутренней стороны штукатурьте или обрабатывайте огнезащитным составом** | [п. 3.2.10](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP1QBS39T/) Правил № 170 |
| **Обеспечьте наличие и работоспособность самозакрывающихся устройств (доводчиков) и ограничителей хода дверей (остановы) у наружных входных дверей в подъезды и лестничные клетки.****Для снижения теплопотерь и шума от ударов входных дверей при отсутствии самозакрывающих устройств в притворах дверей устанавливайте упругие уплотняющие прокладки** | [п. 3.2.11](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MC22NJ/) Правил № 170 |
| **На площадке перед наружными входными дверями рекомендуется установить скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега** | [п. 3.2.12](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP1NR03DA/) Правил № 170 |
| **Осуществляйте постоянный контроль за запретом:*** **использования лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых, хранения вещей и других целей, за исключением использования таких помещений для узлов управления центральным отоплением, ОДПУ и электрощитков, ограждаемых несгораемыми перегородками;**
* **размещения на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов;**
* **загромождения подходов к пожарному оборудованию и инвентарю, входов на лестничные клетки и чердаки**
 | п. [3.2.15](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MEA2NV/), [3.2.16](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP1ESC366/) Правил № 170, [подп. «к»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565837297/XA00M8G2MQ/) п. 16 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных [постановлением Правительства от 16.09.2020 № 1479](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565837297/) |
| **Контролируйте исправность газовых труб, выходящих на лестничную клетку.****Немедленно сообщайте в АДС соответствующей службы о факте неисправности такого оборудования и организовывайте интенсивное проветривание лестничных клеток** | [п. 3.2.17](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP1MNI3CC/) Правил № 170 |
| **Контролируйте закрытие расположенных на лестничных клетках шкафов с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажных ниш** | [п. 3.2.18](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP1NNE3DI/) Правил № 170 |

**Ситуация**

**Можно ли отремонтировать подъезд за счет фонда капремонта**

**Финансировать работы по ремонту в подъездах МКД за счет средств фонда капремонта можно двух в случаях:**

* **если данный вид работ включен в соответствующий перечень, утвержденный субъектом РФ (**[**ч. 2 ст. 166 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJA2OK/)**);**
* **за счет превышения, сформированного за счет установления решением ОСС взноса на капремонт, в размере, превышающем минимальный размер взноса на капремонт (**[**ч. 3 ст. 166 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJS2ON/)**).**

**В остальных случаях ремонт подъездов проводят в рамках текущего ремонта.**

**Перечень работ по капремонту общего имущества в МКД, которые можно выполнять за счет фонда капремонта, включает в себя:**

* **ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;**
* **ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;**
* **ремонт крыши;**
* **ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;**
* **ремонт фасада;**
* **ремонт фундамента МКД.**

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

1. **Как УО получить новые дома в управление**

**Эксперты системы УМД разобрали три варианта, как заменить действующую УО на собрании собственников. С 1 сентября набрать необходимое количество голосов будет сложнее. В материале актуальные инструкции и образцы всех документов, которые понадобятся.**

**Чтобы получить дома в управление, необходимо провести собрание собственников помещений в МКД. Рассмотрим, как действовать УО в зависимости от того, хотите ли вы сами прийти на дом или инициатива поступила от собственников.**

**Вы приняли решение сменить УО-конкурента**

 **Чтобы сменить действующую УО, вам нужно выйти на инициативных собственников дома, который хотите получить в управление. К ним относятся члены совета МКД, его председатель или другие собственники, которые имеют положительную репутацию в доме.**

**Предложите инициативным жителям свои услуги в формате коммерческого предложения, расскажите о плюсах управления домом вашей организацией. Они смогут распространить положительную информацию о вас среди других жителей. Как грамотно и красочно его составить, читайте в** [**отдельной рекомендации**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/75635/)**.**

 **Следующим этапом проверьте, нет ли в договоре управления МКД между собственниками помещений и действующей УО специальных условий расторжения такого договора. Например, собственники должны уведомить УО о расторжении договора за 60 дней. В таком случае необходимо действовать в установленном порядке.**

 **Если собственники проявили заинтересованность, переходите к организации собрания. Инициировать сами вы его не сможете, так как еще не управляете домом. С вашей стороны в части проведения собрания предложите помощь в подготовке и оформлении документов, организации места проведения для очной части, подсчете голосов.**

 **Сейчас, чтобы сменить или выбрать УО способом управления МКД, достаточно большинства голосов участников собрания. По факту это более 25 процентов голосов от общего числа голосов собственников в доме. С 1 сентября вступают в силу изменения и необходимо будет набрать в два раза больше голосов – более 50 процентов от голосов всех собственников в доме.**

 **Изменения по собранию внесены** [**Законом от 11.06.2022 № 165-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/497368/) **«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации». В таблице мы показали, как изменится принятие решения по вопросам повестки дня о выборе способа управления МКД управляющей организацией.**

 **В таблице мы показали, какое сейчас необходимо количество голосов по вопросам повестки дня для смены УО и какое нужно будет набрать с 1 сентября.**

**Таблица 1. Необходимое количество голосов собственников для выбора УО способом управления МКД с 1 сентября 2022 года**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вопрос повестки дня** | **Количество голосов** |
| **С 1 сентября** | **До 1 сентября** |
| **Выбор способа управления МКД** | **Более 50% от общего числа голосов собственников в доме** | **Большинство от участников собрания** |
| **Выбор управляющей организации** |
| **Утверждение условий договора управления МКД** | **Большинство от участников собрания** |
| **Расторжение договора управления МКД** |

**Также при смене УО включайте в повестку дня вопрос об определении размера платы за содержание жилого помещения. Утвердите его, если хотите установить иной размер платы, чем установлен в субъекте РФ. Для решения такого вопроса достаточно простого большинства участников собрания.**

**После того как собственники вас выберут на ОСС, заключите договор управления МКД с собственниками, затем** [**внесите изменения в реестр лицензий субъекта РФ**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/73642/)**.**

**С инициативой сменить действующую УО выступили собственники помещений в МКД**

**Если к вам обратились собственники, оцените, на какую рентабельность вы можете рассчитывать, если возьмете дом в управление. Чтобы сделать этот вывод, нужно понять:**

* **какой размер платы за услуги нужно заложить на МКД, чтобы обеспечить тот уровень содержания, на который рассчитывает инициативная группа МКД;**
* **на какой размер платы за ваши услуги рассчитывают собственники помещений.**

**Ответить на указанные вопросы вы сможете, если:**

* **поговорите с жителями и узнаете у них о проблемах в доме;**
* **выясните в ГЖИ или проверите через ГИС ЖКХ, какие нарушения в работе допускала действующая организация;**
* **ознакомитесь в ГИС ЖКХ или на региональном портале с конструктивными особенностями дома.**

**Если рентабельность вас устраивает,** [**выходите на общее собрание**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/124030/dfasapyycf/)**с собственниками помещений МКД, чтобы сменить действующего управленца.**

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

1. **Когда проводить и как оформлять результаты осмотра общего имущества в МКД**

**Осмотры общего имущества не разделяют на плановые и внеплановые. Они бывают трех видов: текущие, сезонные и внеочередные. Учитывайте это при оформлении документов.**

**Осмотр общего имущества в МКД – это неотъемлемая составляющая его содержания. Цели осмотра – своевременно выявить:**

* **факт того, что состояние общего имущества не соответствует требованиям законодательства;**
* **угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.**

**Это предусматривает** [**подпункт «а»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9S2NC/) **пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных** [**постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/) **(далее – Правила № 491).**

**Виды осмотров**

**Осмотры состояния общего имущества в МКД бывают:**

* **текущие;**
* **сезонные;**
* **внеочередные.**

**Текущие осмотры подразделяют на общие и частичные. Общие проводят для осмотра всего общего имущества в целом. Частичные – чтобы осматривать отдельные элементы общего имущества.**

**Виды осмотров названы в пункте 13(1) Правил № 491.**

**Пример**

**Пример частичного осмотра**

**Чтобы проверить состояние пожарной безопасности МКД, проведите осмотр состояния:**

* **пожарных лестниц;**
* **лазов;**
* **проходов;**
* **выходов;**
* **систем аварийного освещения;**
* **систем пожаротушения;**
* **сигнализации;**
* **систем противопожарного водоснабжения;**
* **средств противопожарной защиты;**
* **средств противодымной защиты.**

**Перечень работ для обеспечения требований пожарной безопасности предусматривает** [**пункт 27**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00M7S2MM/) **минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного** [**постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/)**.**

**Сезонные осмотры проводят в отношении всего общего имущества. Их подразделяют на весенние и осенние.**

**Внеочередные осмотры проводят, чтобы выявить последствия аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.**

**Дополнительные случаи, в которых необходимо проводить внеочередные осмотры, можно установить в договоре управления или договоре о содержании общего имущества в МКД.**

**Совет**

**общий осмотр состояния общего имущества в МКД стоит провести, если к управлению домом приступила УО либо в доме создано ТСЖ**

**Цель осмотра –** [**зафиксировать**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/59130/) **состояние имущества на момент вступления в силу договора управления МКД или реализации выбранного способа управления в виде создания ТСЖ.**

**Периодичность проведения осмотров**

**Сезонные осмотры проводите два раза в год. Весенний осмотр – по окончании отопительного периода. Во время таких осмотров проверяют, есть ли повреждения общего имущества, возникшие в течение зимнего периода. Осенний осмотр проводят после запуска отопления в МКД. Нужно выявить, нет ли протечек.**

**Внеочередные осмотры проводят в течение суток после того, как произошла авария, опасный природный процесс, стихийное или иное бедствие.**

**Текущие осмотры проводите в сроки, которые:**

* **рекомендованы в технической документации на МКД;**
* **обеспечивают надлежащее содержание общего имущества;**
* **зависят от материалов изготовления элементов общего имущества.**

**Периодичность осмотров устанавливает пункт 13(1) Правил № 491. УО, ТСЖ, ЖСК И собственники помещений могут самостоятельно определить сроки осмотров общего имущества в МКД. Их можно закрепить:**

* **в договоре управления МКД – если домом управляет УО;**
* **уставе ТСЖ, ЖК или ЖСК – если они управляют домом;**
* **договоре о содержании и ремонте общего имущества в МКД – при непосредственном способе управления домом.**

**Это устанавливает** [**пункт 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MAI2N9/) **Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных** [**постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/) **(далее – Правила № 290).**

**Кто проводит осмотры общего имущества**

**Текущие, сезонные и внеочередные осмотры проводит управляющая МКД организация. Если УО управляет домом, в котором создано ТСЖ (ЖК, ЖСК), то в осмотрах должен участвовать представитель правления ТСЖ.**

**Осмотры отдельных элементов МКД, которые обсуживают специализированные организации, необходимо проводить с привлечением ответственных сотрудников этих организаций. Например, они должны участвовать в осмотре лифтов, системы пожарной сигнализации, внутридомового газового оборудования, системы вентиляции.**

**Это следует из** [**пункта 8**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00M4C2MJ/) **Правил № 290,** [**пункта 2.1.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MB82NE/) **Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных** [**постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/)**.**

**Ситуация**

**Нужно ли во время текущих, сезонных и внеочередных осмотров общего имущества в МКД привлекать к участию членов совета МКД**

**Законодательство такую обязанность не устанавливает.**

**Вместе с тем обязательное присутствие членов совета МКД при любых осмотрах или их конкретных видах могут предусматривать:**

* **условия договора управления МКД;**
* **дополнительные полномочия, которые общее собрание собственников помещений в МКД передало председателю совета (**[**п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MKS2OE/)**).**

**Как зафиксировать результаты осмотра общего имущества**

**Как оформить акт осмотра общего имущества в МКД**

**Зафиксируйте результаты осмотра общего имущества в МКД в акте. Этого требуют** [**пункт 14**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9I2N5/) **Правил № 491 и** [**пункт 2.1.4**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M7C2MK/) **Правил № 170.**

**Акт должны подписать лица, присутствовавшие при осмотре.**

|  |
| --- |
| https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-30139473/ |
| [**Скачать**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/59128/) |

**Ситуация**

**Обязаны ли собственники подписывать акты сезонного осмотра**

**Нет, не обязаны. Исключение – они участвовали в осмотре.**

**По общему правилу акт осмотра подписывают лица, которые в нем участвовали и присутствовали. Закон не обязывает привлекать к участию в осмотрах собственников помещений. В осмотрах могут участвовать, например, собственники-члены совета МКД, если это предусмотрено отдельным документом:
– договором управления МКД;
– протоколом ОСС, где собственники наделили председателя совета дополнительными полномочиями (**[**п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MKS2OE/)**).**

**Решения на основании акта осмотра**

**На основании акта осмотра принимают решение о ремонте общего имущества в МКД. Например, составляют планы ремонта, программы повышения энергоэффективности в МКД. Если требуется капитальный ремонт, предложения нужно вынести на обсуждение с советом МКД, правлением ТСЖ или ЖСК (**[**п. 14**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9I2N5/) **Правил № 491).**

**В течение месяца со дня составления акта осмотра УО, ТСЖ, ЖСК обязаны:**

* **определить неисправности и повреждения;**
* **уточнить объемы работ по текущему ремонту (на текущий год – по результатам весеннего осмотра, на следующий год – по итогам осеннего);**
* **выдать рекомендации собственникам помещений в МКД на выполнение текущего ремонта.**

**Журнал осмотров**

**Как в журнале осмотров отразить результаты осмотра общего имущества в МКД**

**УО, ТСЖ, ЖСК должны вести журнал осмотров общего имущества в МКД. В журнале фиксируют даты осмотров и их результаты. После каждого осмотра в журнале нужно указать, какие неисправности и повреждения выявили, а также описать техническое состояние элементов общего имущества.**

**Такую обязанность предусматривают** [**пункт 14**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9I2N5/) **Правил № 491,** [**пункт 2.1.4**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M7C2MK/) **Приказа № 170. Рекомендованная форма журнала осмотра приведена в** [**приложении № 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00RNO2OV/) **к этим правилам.**

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

1. **Как действовать, если собственник демонтировал батареи и перешел на индивидуальное отопление**

**Чтобы разобраться, как действовать, если собственник демонтировал батареи, необходимо определить их принадлежность, есть ли законные основания для демонтажа. В рекомендации мы рассмотрели возможные варианты и рассказали, как реагировать на действия собственника при каждом из них.**

**Кому принадлежат батареи (радиаторы отопления) в помещении собственника**

**Радиаторы отопления в квартире могут принадлежать собственнику или входить в состав общего имущества. Собственник не имеет право единолично принимать решения в отношении общего имущества, даже если оно расположено в его квартире.**

**Чтобы определить принадлежность радиаторов отопления, выясните из техдокументации, какой тип разводки системы отопления в МКД и предусматривает ли техдокументация отключающие устройства на радиаторах. Всего может быть два типа разводки: вертикальная и горизонтальная.**

**Тип 1. Вертикальная разводка системы отопления**

**Система отопления с вертикальной разводкой входит в состав общего имущества собственников помещений в МКД. Это следует из** [**пункта 6**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M922N3/) **Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных** [**постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/) **(далее – Правила № 491). При этом радиаторы в помещениях собственников при вертикальной разводке входят в состав общего имущества, если на них нет отключающих устройств. В противном случае радиаторы – собственность собственника помещения, поскольку обслуживают только одно помещение. Это следует из** [**пункта 6**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M922N3/) **Правил № 491 во взаимосвязи с** [**пунктом 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBA2NI/) **части 1 статьи 36 ЖК и** [**подпунктом «д»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M8Q2N7/) **пункта 2,** [**пунктом 5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M8G2N0/) **Правил № 491.**

**В состав общего имущества в МКД включаются радиаторы, которые обслуживают более одной квартиры. Такие радиаторы устанавливают на лестничных клетках, в подвалах и других местах общего пользования. К ним также относят радиаторы, которые находятся внутри квартиры и не имеют отключающих устройств. Такой позиции придерживается Верховный суд в** [**решении от 22.09.2009 № ГКПИ09-725**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/902194944/)**. Аналогичную позицию излагает Минстрой в** [**письме от 01.04.2016 № 9506-АЧ/04**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420346252/)**.**

**Однако судебная практика по данной теме различается. Так, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в** [**постановлении от 16.10.2008 № А26-2110/2008**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/885037411/) **не относит радиаторы отопления в квартирах к общему имуществу, поскольку они отапливают только одно жилое помещение.**

**Тип 2. Горизонтальная разводка системы отопления**

**При горизонтальной разводке системы отопления через все этажи МКД прокладывают подающий стояк. К стояку подключаются лежаки – ответвления от стояков, которые подают тепло в отдельные квартиры. Лежаки включают разводку и радиаторы, имеют отключающие устройства и предназначены для обслуживания одного помещения. Обязанность по их содержанию возложена на собственника помещения (**[**ст. 210 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M782N8/)**). При этом собственник не вправе:**

* **использовать оборудование, мощность которого превышает допустимые нагрузки;**
* **самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы;**
* **регулировать внутриквартирное оборудование, в результате чего температура воздуха опустится ниже 12 °С;**
* **несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым и централизованным инженерным системам.**

**Это определяют подпункты** [**«а»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M9K2NH/)**,** [**«в»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MB62MS/)**,** [**«д»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MCQ2N4/)**,** [**«е»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MDC2N7/) **пункта 35 Правил № 354.**

**Ситуация**

**Можно ли заменить радиатор отопления (батарею) в квартире за счет средств на текущий ремонт**

**Да, если радиаторы отопления (батареи) в помещении входят в состав общего имущества собственников помещений в МКД.**

**Система отопления, проходящая через помещение потребителя, как правило, входит в состав общего имущества собственников помещений в МКД, за исключением систем отопления с горизонтальной разводкой, предусмотренной проектом МКД. Это следует из** [**п. 6**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M922N3/) **Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных** [**постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/)**.**

**Обязанность по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в МКД, обеспечение готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, к поставкам ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям, возлагается на УО в рамках исполнения ч.** [**1.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N7/)**,** [**2.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB02NN/) **ст. 161 ЖК и положений договора управления МКД.**

**УО, ТСЖ меняют радиаторы отопления в составе общего имущества, если их ремонт не возможен или не обеспечивает соблюдение нормативного температурного режима в помещении потребителя. Это следует из п.** [**5.2.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/)**,** [**5.2.8**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M8Q2N4/) **Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных** [**постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/)**.**

**Если радиаторы в помещении собственника технически исправны и обеспечивают нормативную температуру воздуха в помещении, основания замены таких отопительных приборов отсутствует**.

**Ещё по теме**

* [**Как определить состав общего имущества в МКД**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/21833/)
* [**Особенности включения системы отопления в состав общего имущества собственников помещений в МКД**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/18509/)
* [**Включены ли в состав общего имущества в МКД отопительные радиаторы (батареи)**](https://mini.1umd.ru/#/document/12/82310/)

**Как узнать, что собственник демонтировал радиаторы и перешел на индивидуальное отопление**

**Выяснить, что собственник демонтировал радиаторы внутри помещения и перешел на индивидуальное отопление, поможет осмотр общего имущества в помещении собственника. О том, как получить доступ к общему имуществу в квартире,** [**читайте в отдельной рекомендации**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/41415/)**.**

**Вам не нужно обходить все помещения и в каждом проверять радиаторы. Собственники, которые перешли на индивидуальное отопление, сами сообщают об этом управляющей МКД организации. Они это делают, чтобы снять начисления за коммунальную услугу «отопление».**

**Как определить, вправе ли был собственник демонтировать радиаторы в квартире**

**Чтобы определить законность демонтажа радиаторов в квартире и перехода на автономное отопление, запросите у собственника подтверждение необходимых согласований. Собственник не вправе самовольно демонтировать или отключать радиаторы отопления. Это предусматривает** [**подпункт «в»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MB62MS/) **пункта 35 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных** [**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/) **(далее – Правила № 354).**

**Собственник обязан согласовать демонтаж радиаторов и переход на автономную систему отопления с органом МСУ и при необходимости с общим собранием собственников помещений в МКД.**

**Согласование с органом МСУ необходимо потому, что демонтаж собственником помещения в МКД радиаторов отопления и переход на индивидуальную систему отопления относится к переустройству помещения. Дело в том, что сведения о системе отопления в помещении собственника отражаются в техническом паспорте на жилое помещение. Действия собственника, которые требуют внесения изменения в технический паспорт, относят к переустройству (**[**ч. 1 ст. 25 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7E2N4/)**).**

**Собственник вправе переустраивать систему отопления в квартире только после согласования с органом МСУ в порядке, определенном** [**статьями 26–28**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M942ND/) **ЖК (**[**ч. 1 ст. 26 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M942ND/)**). Как правило, на территориях субъектов РФ и органов МСУ действуют нормативные акты, которые определяют детальный порядок получения собственником согласования на переустройство системы отопления в помещении.**

**Решение ОСС помещений в МКД о согласовании работ по переустройству системы отопления необходимо, если придется переустроить общедомовые инженерные сети или проложить новые сети по помещениям, которые относятся к общему имуществу собственников. Это следует из** [**части 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8E2N8/) **статьи 36 ЖК,** [**пункта 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RRC2PD/) **части 2 статьи 44 ЖК.**

**Внимание**

**если орган МСУ согласовал переустройство помещения без решения общего собрания собственников, суд может признать такое согласование недействительным по иску собственников помещений в МКД или уполномоченного ими лица.**

**Что ответить собственнику, который снял радиаторы и требует не начислять ему плату за отопление**

**Помещения, в которых не установлены или демонтированы радиаторы, отапливаются в том числе за счет проходящих транзитных стояков отопления и их ответвлений до мест врезки радиаторов. Получается, что отопление помещения осуществляется за счет отдачи тепловой энергии от стояков общедомовой системы отопления или стен, полов и потолков соседних помещений.**

**Кроме того, потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в МКД (далее – ОДН отопления). Это определено** [**абзацем 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP27MQ3F2/) **пункта 40 Правил № 354.**

**Если собственник помещения демонтировал радиаторы и отказывается платить за отопление, фактически он отказывается вносить свою долю платежей за ОДН отопления. В этом случае, если МКД оборудован ОДПУ тепловой энергии, собственники помещений будут оплачивать за такого собственника помещения его долю расходов на оплату ОДН отопления, что без решения общего собрания в МКД будет считаться нарушением**

**Когда УО, ТСЖ, ЖСК могут не начислять плату за отопление собственнику, который демонтировал радиаторы**

**Возможность не начислять плату за отопление в случае, когда собственник демонтировал радиаторы отопления, зависит от двух факторов:**

**1. Есть ли у собственника согласование и разрешение на демонтаж радиаторов.**

**2. Обеспечивается ли отопление помещения собственника за счет установленного им тепловырабатывающего оборудования.**

**Внимание**

**Если индивидуальные источники тепловой энергии в помещении установили в соответствии с требованиями законодательства, в плате за отопление в отношении такого помещения исполнитель учитывает только ОДН на отопление, приходящееся на такое помещение.**

**Это следует из методик расчета платы за отопление, определенных** [**приложением № 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MDS2N7/) **к Правилам № 354.**

**Судебная практика по подобным спорам носит неоднозначный характер. ФАС Северо-Западного округа своим** [**постановлением от 30.04.2013 по делу № А56-25255/2012**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/470313915/) **признала обоснованным начисление платы за отопление при отсутствии в помещении собственника обогревательных элементов (радиаторов) и наличии проходящей в таком помещении теплотрассы.**

**В свою очередь** [**Верховный суд определением от 30.08.2016 № 71-КГ16-12 признал незаконным начисление платы за отопление при отсутствии установленных в помещении собственника радиаторов отопления.**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/420379646/)

**Как провести осмотр батареи в квартире собственника в период эпидемии коронавируса**

**Осмотр в период карантина проводите только в случае, если его нельзя перенести. Вы вправе отложить те работы, без выполнения которых жить в доме будет по-прежнему безопасно.**

**Если же осмотр батареи отопления необходимо провести и невозможно отложить, примите все меры для нераспространения коронавирусной инфекции. При работе в карантин необходимо соблюдать требования Минздрава России и Роспотребнадзора по профилактике новой коронавирусной инфекции.**

**Как оформить акт осмотра батареи в квартире собственника**

**Если вы получили информацию о том, что в помещении демонтированы радиаторы отопления (батареи), подтвердите и зафиксируйте нарушение. Для этого потребуйте от потребителя обеспечить вам доступ в помещение для осмотра состояния системы отопления, расположенной внутри. Порядок согласования доступа определен** [**подпунктом «е»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7Q2MR/) **пункта 34,** [**пунктом 85**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MC22NJ/) **Правил № 354.**

**Зафиксируйте факт переустройства помещения в части демонтажа радиатора и тепловых сетей. Чтобы оформить результаты осмотра батареи в жилом помещении собственника, составьте** [**акт осмотра**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/44054/) **состояния общего имущества в МКД.**

**Рисунок 1. Акт осмотра радиатора отопления (батареи) в квартире собственника**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-19552322/](data:None;base64...)

[Скачать акт осмотра](https://mini.1umd.ru/#/document/118/72860/)

**Зафиксируйте в акте осмотра установленную собственником в помещении альтернативную систему отопления. Отметьте, есть ли превышение установленной в МКД потребляемой мощности такого оборудования.**

**Что предпринять, если зафиксировали самовольный демонтаж собственником батарей отопления**

**Если вы зафиксировали самовольный демонтаж собственником батарей отопления выполните эти пять действий:**

**1. Письменно запросите у собственника копии разрешительных документов, например решения общего собрания в МКД и согласования органа МСУ на переустройство помещения.**

**2. Если собственник не представил документы, направьте ему предупреждение о необходимости приведения системы отопления в первоначальное состояние.**

**3. Направьте в орган МСУ информацию и документы и потребуйте обязать собственника, в том числе в судебном порядке, привести помещение в первоначальное состояние в порядке, определенном** [**статьей 29**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBS2MV/)**ЖК.**

**4. Направьте информацию в орган ГЖН для привлечения такого собственника к административной ответственности по** [**части 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MD02N7/) **статьи 7.21 КоАП.**

**Внимание**

**направлять в орган ГЖН такую информацию является крайней мерой**

**Во-первых, административный штраф за такие действия является несущественным и мало повлияет на собственника.**

**Во-вторых, исходя из положений** [**Закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565415215/) **получение органом ГЖН от УО такой информации может послужить основанием для проведения органом ГЖН внеплановой проверки самой УО.**

**5. Самостоятельно обратитесь в суд с требованием к собственнику о восстановлении проектной системы отопления МКД.**

**Ситуация**

**Что грозит собственнику помещения, который самовольно демонтировал радиатор отопления в квартире**

**Демонтаж собственником помещения радиаторов отопления признают переустройством помещения. Собственник вправе переустраивать систему отопления в квартире только после согласования с органом МСУ (**[**ч. 1 ст. 26 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9M2NG/)**).**

**Самовольное переустройство помещения в МКД влечет штраф:**

* **для граждан – от 2 тыс. до 2,5 тыс. руб.;**
* **должностных лиц – от 4 тыс. до 5 тыс. руб.;**
* **юридических лиц и ИП – от 40 тыс. до 50 тыс. руб.**

**Если самовольное переустройство привело к порче жилого помещения или его оборудования, то грозит также предупреждение или штраф:**

* **для граждан – от 1 тыс. до 1,5 тыс. руб.;**
* **должностных лиц – от 2 тыс. до 3 тыс. руб.;**
* **юридических лиц и ИП – от 20 тыс. до 30 тыс. руб.**

**Наказания предусмотрены** [**статьей 7.21**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/ZA01QLE3BS/) **КоАП.**

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

1. **Шесть требований РСО, которые вы можете отказаться исполнять**

**Мы составили список требований РСО, которые вы можете не исполнять, среди них поручение по замене приборов учета. В статье – примеры писем, которыми вы обоснуете свой отказ.**

## Требование 1. Оплатить объем коммунального ресурса за выгодный для РСО период

**Вы наверняка получали неожиданно большой счет от РСО. Главной причиной может быть искусственно увеличенный расчетный период. Это связано с тем, что РСО снимает показания ОДПУ в разные дни месяца. Такая ситуация влияет на период потребления коммунального ресурса, за который РСО выставляет счет, он увеличивается с 30 дней, например, до 40. В результате сумма начислений от РСО сильно отличается от суммы, которую вы как исполнитель КУ начислили собственникам помещений. Разницу приходится оплачивать как объем КР на СОИ.**

**Почему с РСО можно спорить**

**Порядок оплаты поставленного в МКД ресурса относят к существенным условиям договора ресурсоснабжения, менять его по своему усмотрению нельзя.**

**Что предпринять**

**Не подписывайте акт снятия показаний ОДПУ, если сотрудник РСО пришел к вам не по графику. Направьте в РСО письмо, в котором обоснуйте свой отказ от подписания акта, и потребуйте соблюдать период снятия показаний прибора, который согласован в условиях договора ресурсоснабжения. Чтобы подобных ситуаций не возникало, договоритесь с ресурсником о совместном снятии показаний.**

**Если узел учета оснащен дистанционной системой съема показаний, то данные, которые передает прибор, все равно фиксируйте в акте. Такой акт с распечаткой показаний ОДПУ направляйте в РСО. Вам не обязательно заниматься бумажной волокитой, информацию об объеме потребления можете направить электронной почтой или факсом. Пример письма смотрите на рисунке 1.**

**Рисунок 1. Письмо в РСО об отказе подписывать акт съема показания ОДПУ**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-12374929/](data:None;base64...)

**Укажите реквизиты акта, который отказываетесь подписывать.**

**Если актов несколько, можно составить одно письмо, в котором перечислить все адреса МКД, по которым составили акты.**

**Укажите период, за который РСО хочет применить показания ОДПУ.**

**Сошлитесь на пункт договора, в котором определена периодичность снятия показаний ОДПУ.**

**Приложите акты или иные документы, из которых РСО сможет узнать реальный объем потребления ресурса на спорный период.**

## Требование 2. Тепловики требуют платить так, как хотят они, а не как решено местными властями

**РСО требует оплатить тепловую энергию по фактическому потреблению, даже если в регионе приняли решение о равномерной оплате в течение года. Рвение ресурсников объяснимо – ждать равных платежей в течение года невыгодно. Если образовался долг, дополнительно предъявляют к оплате проценты за пользование чужими денежными средствами.**

**Почему с РСО можно спорить**

**Если в субъекте РФ приняли решение об оплате коммунальной услуги «отопление» равномерно в течение года, то РСО не вправе требовать оплаты только в отопительный период по фактическому потреблению. Это связано с тем, что УО и ТСЖ не имеют коммерческого интереса в деятельности по предоставлению коммунальных услуг. Во взаимоотношениях с РСО они выступают на тех же условиях, которые определены законодательством для потребителей. Такой порядок закреплен** [**пунктом 13**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7E2ML/) **Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных** [**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/)**.**

**Что предпринять**

**Потребуйте от РСО соблюдать порядок расчета платы за коммунальный ресурс, который действует в вашем регионе. Внесите изменения в договор ресурсоснабжения, а в случае отказа ресурсника подписать дополнительное соглашение обратитесь в суд.**

###  **Пример**

**РСО придется ждать оплаты за ресурс целый год**

**Теплоснабжающая организация подала в суд на УО, заявила, что последняя не оплатила поставленный ей ресурс. Кроме основного долга, предъявила требования по взысканию неустойки. Суд рассчитал долг УО и удовлетворил лишь часть требований РСО.
В решении суд указал, что плату за тепловую энергию нужно рассчитывать равными долями в течение календарного года, а не по факту потребления ресурса (**[**постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.09.2018 № Ф01-3990/2018 по делу № А17-7071/2017**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/32760481/)).

## Требование 3. Заменить ОДПУ на те, которые «нравятся» РСО

**Когда РСО надо увеличить начисления за КУ, она может присмотреться к вашему ОДПУ: не превышает ли его порог чувствительности 2 процентов. Если превышает, то прибор учета потребуют заменить на водосчетчик меньшего калибра. Дело в том, что чем больше диаметр прибора, тем выше проходимость ресурса по трубе. При максимальном водоразборе чувствительность прибора остается также низкой – до 2 процентов, но стоит снизить объем потребления – и порог чувствительности прибора возрастает. Поэтому РСО стремятся снизить номинальный режим потребления ресурса за счет уменьшения калибра прибора.**

**Такое требование предъявляют под предлогом несоответствия ОДПУ уровню потребления коммунального ресурса. Свое поведение РСО объясняет возросшим количеством потерь на сетях. Ресурсник считает, что замена оборудования позволит их минимизировать, но «забывает», что заужение диаметра ведет к снижению производительности системы водоснабжения.**

**Почему с РСО можно спорить**

**ОДПУ установлен в МКД в соответствии с утвержденным проектом. Если МКД введен в эксплуатацию после 01.01.2012, то ОДПУ установлен в соответствии с проектной документацией, разработанной застройщиком. Если МКД введен в эксплуатацию ранее, то проект разработан проектной организацией, а прибор учета подобран в соответствии с требованиями СНиП. Ответственность за подбор прибора учета вне компетенции управляющей МКД организации. Чтобы выполнить требования РСО, управляющая МКД организация должна найти источник финансирования работ, разработать новый проект и утвердить технические условия.**

**Что предпринять**

**Предъявите РСО проект, в соответствии с которым установлен ОДПУ, и предложите обратиться с претензиями к застройщику или в проектную организацию. Со своей стороны подтвердите, что установленный прибор учета находится в исправном состоянии, нареканий к его работе нет. Пример ответа РСО смотрите на рисунке 2.**

**Рисунок 2**. **Ответ УО на требование РСО о замене ОДПУ**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-12374931/](data:None;base64...)

**Обоснуйте свой отказ исполнять требование о замене ОДПУ.**

**Запросите у РСО законные основания, по которым она требует заменить ОДПУ.**

**Приложите к письму документы, которые подтвердят исправность и работоспособность ОДПУ.**

## Требование 4. Подписать акт разграничения, по которому управляющий обязан эксплуатировать участок наружной сети

## РСО требует от вас содержать спорный участок сети и закрепить это обязательство в акте разграничения эксплуатационной ответственности. В качестве обоснования говорят, что спорный участок сети не принадлежит ресурснику, а значит, «автоматически» должен обслуживаться УО, ТСЖ, ЖСК.

**Почему с РСО можно спорить**

**Собственники не должны нести затраты на содержание имущества, которое им не принадлежит. Нельзя утверждать, что спорный участок относится к общему имуществу только потому, что он не стоит на балансе РСО. Состав общего имущества МКД определяют собственники помещений такого дома с учетом данных, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это установлено** [**статьей 36**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFO2O4/) **ЖК,** [**подпунктом «д»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M8Q2N7/) **пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных** [**постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/)**.**

**Что предпринять**

**Потребуйте изменить акты и исключить из вашей ответственности спорные объекты. Укажите, что границей эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения является место соединения общедомового узла учета с соответствующей инженерной сетью.
Докажите, что наружные сети обеспечивают ресурсом не только ваш МКД, но и кого-то еще.**

### **Пример**

**Чтобы отвечать за сети вне МКД, нужны основания**

**Управляющая организация не обязана содержать кабельные линии, которые находятся за пределами внешней стены МКД. Чтобы включить их в эксплуатационную ответственность УО, нужно доказать, что сети входят в состав общего имущества собственников помещений дома (**[**постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.09.2016 № Ф04-4127/2016 по делу № А75-12517/2015**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/13642441/)**).**

## Требование 5. Заплатить штраф за нарушение условий договора ресурсоснабжения

**«Недопотребили», «вмешались в работу» – по мнению РСО, это достаточный повод, чтобы взыскать штраф с исполнителя КУ.
До сих пор есть случаи, когда в договор ресурсоснабжения включают требование об оплате неустойки за нарушение условий договора, например, об оплате перегрева сетевой воды на обратном трубопроводе ГВС. Такие претензии обычно предъявляют в летний период, потому что в теплый сезон коммунальный ресурс потребляют не так активно, как в холодное время года. В результате сетевая вода не успевает охладиться и на выходе из МКД не соответствует температурному графику.**

**Почему с РСО можно спорить**

**Жилищное законодательство не предусматривает ответственности потребителей и исполнителя коммунальных услуг за нарушение режима потребления ресурса.**

**Что предпринять**

**Откажите РСО в ее требованиях – не вмешивайтесь в работу системы и не оплачивайте счет за перегрев. Пример отказа мы показали на рисунке 3. Чтобы подобных ситуаций не возникало, внесите изменения в договор ресурсоснабжения – исключите спорные условия.**

**Рисунок 3. Письмо в РСО**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-12374932/](data:None;base64...)

**Обоснуйте свой отказ исполнять требование РСО.**

**Приложите к письму соглашение об изменении условий договора.**

**Укажите реквизиты договора и номер пункта, который хотите исключить из договора.**

## Требование 6. Оплатить долги под угрозой приостановления подачи коммунального ресурса

**РСО вводит санкции за долги по оплате коммунального ресурса – ограничивает или приостанавливает подачу коммунального ресурса в МКД.
Ресурсники считают этот незаконный способ действенным, потому что через суд взыскивать задолженность дольше. Кроме того, в ситуации «без воды» или «без света» собственники-должники, по мнению РСО, охотнее платят по долгам, а те, кто не имеет долгов за ЖКУ, давят на УО, ТСЖ, ЖСК.**

**Почему с РСО можно спорить**

**Ограничивать или приостанавливать подачу коммунального ресурса в МКД РСО не вправе. Дело в том, что к управляющим МКД организациям применяют нормы жилищного законодательства.
Процедуру отключения Правительство регламентировало в Правилах предоставления коммунальных услуг № 354 – в отношении конкретных должников, а не всего дома в целом. Наказывать отключением коммунальной услуги добросовестных плательщиков РСО не вправе – это нарушение законодательства.**

**Что предпринять**

**Обратитесь в Роспотребнадзор, прокуратуру и антимонопольную службу с жалобой на действия РСО. Не обязательно ждать реализации угрозы, достаточно заявить о намерении ресурсника приостановить или ограничить подачу коммунального ресурса в МКД. Пример оформления жалобы мы показали на рисунке 4. Рисунок 4. Жалоба в ФАС**

![https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-12374933/](data:None;base64...)

**Перечислите незаконные действия РСО.**

**Объясните, почему действия РСО нарушают закон.**

**Перечислите свои требования.**

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

1. **10 популярных вопросов июля**

**Редакция журнала Справочная система управления МКД выбрала самые интересные вопросы ваших коллег, над которыми работали в последнее время. Подготовили по ним короткие ответы с обоснованиями и собрали в один материал.
1. Какие меры УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК могут принять к собственникам помещений, которые портят общее имущество в МКД?**

Законодательство прямо не указывает, что делать управляющей МКД организации, если собственники совершили вандальные действия в отношении общего имущества.

По сложившейся практике УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК:

* фиксируют факт ущерба в отношении общего имущества в акте с описанием такого ущерба;
* оценивают ущерб со специализированной организацией;
* обращаются в полицию для розыска лиц, которые совершили вандальные действия, если размер ущерба позволяет возбудить в отношении этих лиц уголовное дело;
* просят лиц, которые совершили вандальные действия, добровольно возместить причиненный ущерб;
* обращаются в суд с требованием возместить ущерб – если не получается решить ситуацию мирно.

Смотрите также рекомендацию [Как установить и включить в состав общего имущества систему видеонаблюдения в МКД](https://mini.1umd.ru/#/document/16/42392/)

**2. Вправе ли УО запросить идентификаторы должника для суда в органах власти, например, в ФНС или у участкового?**

Да, вправе. Но они, скорее всего, откажут.

Дело в том, что ни одна организация не вправе выдавать идентификаторы граждан, так как это персональные данные. Их запрещено передавать без согласия граждан ([ч. 1 ст. 6 Закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00M6Q2MH/)).

Поэтому, если не нашли идентификаторы у себя, обратитесь к собственнику помещения и членам его семьи. Обоснуйте просьбу необходимостью внести данные в заявление для суда. Укажите, что обязуетесь не распространять и не использовать полученную информацию для других целей.

С 20 июня запрашивать идентификаторы также обязан суд. Обязанность установлена в статьях [124](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/ZA00MF82NB/), [131](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/ZA01NQG37F/) ГПК, [статье 125](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00M882N3/) АПК, [Законе от 21.12.2021 № 417-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/727631939/).

Подробнее – в рекомендации[Когда нужны идентификаторы должников за ЖКУ и как их законно получить](https://mini.1umd.ru/#/document/16/122519/)

**3. Вправе ли УО не раскладывать платежные документы за ЖКУ в почтовые ящики собственников, если она уже разместила их в ГИС ЖКХ?**

Нет, не вправе.

Потребители вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на основании платежных документов. УО обязана организовать их получение потребителями. Платежный документ доставляют потребителю в бумажной и электронной формах (через ГИС ЖКХ). Платежки представляют не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установили в договоре управления. Такое правило следует из частей [2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RNQ2P0/), [2.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RQA2OG/) статьи 155 ЖК.

Бумажные платежки можно доставлять по почте или вручать лично в руки потребителю. Также потребитель может самостоятельно получать платежку непосредственно в офисе исполнителя. В договоре управления стороны вправе определить другие формы и способы, которыми УО будет доставлять платежки. К иным формам относят, например:

* УО направляет платежный документ на адрес электронной почты потребителя;
* потребитель самостоятельно распечатывает платежку через личный кабинет на сайте УО или через информационный терминал, например, в офисе УО.

Смотрите также рекомендацию [Как разместить информацию о платежных документах в ГИС ЖКХ](https://mini.1umd.ru/#/document/16/38698/)

**4. С кого собирать взносы на капремонт общего имущества в МКД, если помещение в оперативном управлении?**

Собирайте взносы с организации, которой помещение передали в оперативное управление.

По общему правилу обязанность платить за капремонт выполняет собственник помещения в МКД (ч. [2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4M2MP/) ст. 154, ч. [3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M962N6/) ст. 158 ЖК). Однако организация, у которой имущество в оперативном управлении, получает правомочия собственника. Она владеет, пользуется имуществом и с согласия собственника вправе им распоряжаться. Также организации переходит обязанность собственника содержать свое имущество. Такое правило следует из статей [216](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA01R4A3E2/), [296–298](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA01SK238B/) ГК. Аналогичную позицию изложили ВАС в [определении от 13.10.2015 № 304-ЭС15-6285](https://mini.1umd.ru/#/document/96/420310152/), Верховный суд в определении от 09.12.2019 № 305-ЭС19-22194.

Обратите внимание, что право оперативного управления на недвижимость регистрируют в ЕГРН. Поэтому только после государственной регистрации права с организации можно брать взносы. Такое требование следует из [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA01JUC36H/) статьи 131 ГК, [пункта 5](https://mini.1umd.ru/#/document/96/902215120/ZA01UV838B/) постановления Пленума ВАС от 29.04.2010 № 10/22.

Подробнее – в рекомендации [С кого и когда собирать взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД](https://mini.1umd.ru/#/document/16/65116/)

**5. Может ли УО расторгнуть договор управления МКД, если собственники помещений накопили большой долг за ЖКУ?**

Ответ зависит от того, когда заключили договор управления МКД.

Договор, который заключили до 01.06.2015, УО вправе расторгнуть в одностороннем порядке, если такое право прописали в договоре. Право следует из [статьи 310](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M622MR/), [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MH82NM/) статьи 450 ГК.

С 01.06.2015 законодатель запретил включать в условия договора возможность расторгать договор в одностороннем порядке по инициативе УО.

По требованию одной из сторон договор можно досрочно расторгнуть по решению суда, если:

* другая сторона существенно нарушила договор ([ч. 2 ст. 450 ГК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA01S783CF/));
* обстоятельства, из которых стороны исходили при заключении договора, также существенно изменились ([ст. 451 ГК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MJC2O6/)).

Практика показывает, что суды не считают долг собственников помещений перед УО достаточным основанием, чтобы расторгнуть договор управления.

**6. Как часто региональный оператор должен вывозить мусор?**

Периодичность и время вывоза ТКО нужно прописать в договоре с регоператором.

Периодичность вывоза — это существенное условие договора по обращению с ТКО, который заключает регоператор с управляющей МКД организацией или напрямую с собственниками. Такое правило предусмотрено [подпунктом «в»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420382731/XA00M902MS/) пункта 25 Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденных [постановлением Правительства от 12.11.2016 № 1156](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420382731/).

Когда определяете периодичность и время вывоза ТКО, учитывайте санитарные требования и правила благоустройства. Пока отходы хранятся в дворовых сборниках, они не должны загнивать и разлагаться. Не более трех суток — при 4 градусах и ниже. Не более одних суток — при температуре свыше +5 градусов. Такие сроки названы в [пункте 11](https://mini.1umd.ru/#/document/99/573536177/XA00MB42NC/)СанПиН 2.1.3684-21.

Время вывоза определяйте учетом регионального законодательства. Как правило, на территории субъектов РФ действуют нормативные документы, которые определяют время суток, когда нужно соблюдать тишину и покой граждан.

Подробнее — в рекомендации [Как содержать контейнерную площадку на придомовой территории](https://mini.1umd.ru/#/document/16/73915/)

**7. Нужна ли аварийно-диспетчерской службе лицензия на проведение работ?**

Нет, не нужна.

Аварийно-диспетчерскую деятельность не относят к лицензируемым видам деятельности. Такое правило следует из [статьи 12](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902276657/ZA00MFI2NE/) Закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». Основные полномочия АДС закреплены в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных [постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/).

Подробнее — в рекомендации [Проводник по АДС: как организовать работу или передать ее специализированной организации](https://mini.1umd.ru/#/document/16/75375/)

**8. Можно ли переизбрать председателя совета МКД на собрании совета?**

Нет, нельзя. Это право ОСС.

ОСС избирает совет МКД и его председателя каждые два года, если собрание не установило другой срок. Также ОСС вправе переизбрать председателя досрочно, например, если он плохо исполняет свои обязанности. Такие правила предусмотрены частями [1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBE2NK/), [6](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7G2N6/), [9](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MAU2NM/), [10](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBG2NP/) статьи 161.1 ЖК. Полномочия совета МКД устанавливает [часть 5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6U2N3/) статьи 161.1 ЖК.

**9. Есть ли какие-то санкции для собственников, которые самовольно демонтировали радиаторы отопления в квартире?**

Да, есть.

Демонтаж радиаторов отопления признают переустройством помещения. Собственник вправе переустраивать систему отопления в квартире только после согласования с органом МСУ ([ч. 1 ст. 26 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9M2NG/)).

Самовольное переустройство помещения в МКД влечет штраф:

* для граждан – от 2 тыс. до 2,5 тыс. руб.;
* должностных лиц – от 4 тыс. до 5 тыс. руб.;
* юридических лиц и ИП – от 40 тыс. до 50 тыс. руб.

Если самовольное переустройство привело к порче жилого помещения или его оборудования, то грозит также предупреждение или штраф:

* для граждан – от 1 тыс. до 1,5 тыс. руб.;
* должностных лиц – от 2 тыс. до 3 тыс. руб.;
* юридических лиц и ИП – от 20 тыс. до 30 тыс. руб.

Подробнее – в рекомендации [Как действовать, если собственник демонтировал батареи и перешел на индивидуальное отопление](https://mini.1umd.ru/#/document/16/115053/)

**10. Вправе ли ОСС принять решение о сокращении срока уведомления об общем собрании с 10 дней до 5?**

Нет, не вправе.

Сообщить об общем собрании необходимо всем собственникам не позднее чем за 10 дней до даты собрания. Такое правило предусмотрено [частью 4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB22N0/) статьи 45 ЖК.

ОСС не вправе изменять нормы законодательства. Если общее собрание примет такое решение, оно ничтожно. Его можно не исполнять ([п. 3 ст. 181.5 ГК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MBI2MS/)).

Подробнее – в рекомендации [Как уведомить о проведении общего собрания собственников помещений в МКД](https://mini.1umd.ru/#/document/16/39117/)

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

**9. ВС РФ о причинах долгов за ЖКУ, судебных расходах и уплате штрафов**

**1 июня 2022 года Президиум ВС РФ утвердил первый в этом году обзор судебной практики. В него включены разборы 46 дел. Рассказываем о некоторых из них – о предоставлении субсидий на ЖКУ, наказании за неуплату штрафа и действии доверенности после смерти руководителя компании.**

**Потребитель вправе получать субсидию на ЖКУ при наличии долгов, если причина их появления уважительная**

 В п. 6 Обзора ВС РФ от 01.06.2022 № 1 разобран спор о том, зависит ли получение субсидии на оплату ЖКУ от того, по какой причине у гражданина образовался долг.

 Потребитель обратился в суд с иском к органу соцзащиты. Он требовал возобновить выплату ему субсидий на оплату ЖКУ, а также компенсировать моральный вред за то, что ведомство прекратило выплаты. Орган соцзащиты и прокуратура указали, что у истца был долг за ЖКУ в 60 тысяч рублей, но тот настаивал, что полностью оплатил счета.

 Житель дома долгое время перечислял на счёт управляющей организации средства за жилищные и коммунальные услуги. Для коммунальных услуг были отдельные реквизиты. В итоге за жилищные услуги истец переплатил, а за коммунальные оказался должен. Но суд первой инстанции отказал потребителю в удовлетворении его требований: у него были долги, поэтому выплата субсидий правомерна была приостановлена. Переплата истца за жилищные услуги не уменьшает его долг за коммунальные услуги. Вопрос перераспределения суммы переплаты должны решить потребитель и УО. Апелляционный и кассационный суды поддержали эту точку зрения.

 Но ВС РФ не согласился с такой позицией: нельзя отказать гражданину, имеющему задолженность, в предоставлении компенсации расходов на оплату ЖКУ, если долг образовался по уважительной причине. Орган соцзащиты должен был проверить утверждение получателя субсидии, что он с 2009 года ежемесячно оплачивает ЖКУ, перечисляя деньги на счёт УО.

 Проверка прокуратуры показала, что в платёжной квитанции за октябрь 2016 года переплата истца по коммунальным платежам в размере порядка 60 000 рублей перенесена на строку «Содержание и ремонт жилья». Это случилось из-за многократной смены УО, когда на дом приходили компании с похожим названием, но реквизиты для оплаты коммунальных услуг менялись.

 Суды не проверили и не оценили факт, что потребитель продолжал вносить плату по старым реквизитам, и средства зачислялись по строке «содержание и ремонт жилья». Инстанции ограничились лишь выводом, что истец самовольно переводил деньги ненадлежащему получателю. Но в деле нет доказательств, что потребитель делал это намеренно. В данном случае важно, что размер переплаты истца за жилищные услуги практически равен сумме его задолженности за коммунальные услуги. Суды должны были выяснить, почему УО не разрешила вопрос о перераспределении излишне внесённых потребителем средств при наличии задолженности, а также по какой причине истец перечислял плату ненадлежащим образом.

 Дело отправлено на новое рассмотрение (определение от 26.07.2021 по делу № 14-КГ21-13-К1).

 **Вывод ВС РФ**: **право на получение компенсации расходов на оплату ЖКУ не может быть поставлено в зависимость от наличия у гражданина задолженности, образовавшейся по уважительной причине. К таким причинам относится смена управляющей организации и изменение реквизитов для осуществления платежей.**

**Срок на уплату административного штрафа должен исчисляться с учётом периода обжалования такой санкции**

 В п. 38 Обзора № 1 приведён спор о том, что должен установить суд в деле о неуплате административного штрафа в установленный срок. Мировой судья признал гражданина виновным в совершении административного правонарушения по ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ – неуплате административного штрафа в установленный срок. Апелляционная и кассационная инстанция поддержали такое решение.

 Нарушитель не оплатил штраф в 500 рублей по ч. 2 ст. 19.24 КоАП РФ. На это отводится шестьдесят дней со дня вступления постановления о штрафе в законную силу или со дня истечения срока отсрочки, рассрочки (ст. 31.5, ч. 1 ст. 32.2 КоАП РФ). Такое постановление вступает в силу немедленно или после истечения срока, установленного:

- для его обжалования;

- для обжалования решения по жалобе.

 Постановление УМВД вступило в силу 16 июня 2020 года, но нарушитель его обжаловал в судах трёх инстанций. Суды, наказавшие его за нарушение срока уплаты штрафа, неправильно определили день вступления постановления о штрафе в законную силу. ВС РФ отменил документы нижестоящих инстанций и направил дело на новое рассмотрение (постановление от 12.11.2021 по делу № 3-АД21-2-К3).

**Вывод ВС РФ: определение дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу имеет существенное значение для решения вопроса о наказании по ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ за неуплату такого штрафа в установленный срок.**

**Доверенность представлять юрлицо продолжает действовать после смерти выдавшего её руководителя**

 В последнем блоке Обзора № 1 Верховный суд России ответил на три вопроса по судебным делам. Один из них – прекращается ли действие доверенности на представительство в судах из-за смерти руководителя, который её выдал в соответствии со ст. 53 ГПК РФ, ст. 61 АПК РФ.

 ВС РФ отметил, что дела организаций ведут в суде их органы или представители в пределах полномочий. Эти полномочия установлены федеральным законом или учредительными документами (ч. 2 ст. 48 ГПК РФ, ч. 3, 4 ст. 59 АПК РФ). Полномочия представителя должны быть выражены в доверенности (ч. ч. 1, 3 ст. 53 ГПК РФ, ч. ч. 4, 5 ст. 61 АПК РФ).

 В силу ч. 1 ст. 53 ГК РФ, юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы. Действия таких органов признаются действиями самого юридического лица.

 Доверенность от имени юридического лица выдаётся за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами (ч. 4 ст. 185.1 ГК РФ).

 Перечень оснований прекращения доверенности закреплён в ст. 188 ГК РФ. Одно из них – ликвидация юр. лица, от имени которого или которому выдана доверенность, в том числе в результате его реорганизации (п. 4 ч. 1 ст. 188 ГК РФ). Такого основания прекращения доверенности, как смерть физического лица, подписавшего документ, статья 188 ГК РФ не содержит.

**Выводы ВС РФ:** **смерть руководителя юридического лица, выдавшего доверенность, не влечёт прекращения действия этого документа.**

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

**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**

 **июль 2022 г.**