****

**Информационный бюллетень**

**№8**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**август 2019 г.**

**Содержание:**

1. **С пометкой «Срочно»**

**Умысел или возмутительная некомпетентность?**

1. **Основные новости сферы ЖКХ**

**- Госдума определила поправки в ЖК РФ в осеннюю серию.**

**- Комитет Госдумы рассматривает новый законопроект об изменениях в ЖК РФ.**

**- Комитет Госдумы рекомендовал принять в первом чтении законопроект о новом порядке онлайн-собраний собственников жилья**

**- Президент РФ запретил передачу взыскания долгов по ЖКХ коллекторам**

**- Регионам запретят повышать тарифы на электроэнергию без согласования с ФАС.**

**- Минстрой разъяснил обязанности собственников и нанимателей помещений в связи с капитальным ремонтом внутридомовых инженерных сетей.**

**- УО пришлось вернуть жителям платежи за установку ОДПУ.**

**- Работодателей обяжут передавать в ПФР сведения о трудовой деятельности работников.**

**- За отсутствие ККТ управляющих не будут наказывать до 2020 года.**

**- Налоговики помогут разблокировать счета.**

**- Электронные деньги во взаиморасчетах компаний легализовали.**

**- Тех, кто вовремя исправил ошибку в отчете, штрафовать не должны.**

**3. Верховный суд указал, когда собственник обязан пускать УО в жилое помещение.**

**4. Как доказать, что экономия УО не ухудшила качество работ и услуг по договору управления.**

**5. Обзор судебной практики Верховного суда за 2019 год по спорам с управляющими МКД организациями.**

**6. Кому нужно открывать допофис или представительство**

**7. 13 новых и старых обязанностей УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК при прямых договорах между потребителями и РСО. Обзор нововведений в Правилах № 354**

**8. Короткие ответы на ваши вопросы**

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

**С пометкой «Срочно»**

**Умысел или возмутительная не компетентность?**

**С 1 октября 2019 года вступает в силу Федеральный закон от 28.11.2018 № 451-ФЗ, который вносит изменения в Арбитражный и Гражданский процессуальные кодексы РФ, который обяжет РСО, УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК указывать в исковом заявлении идентификаторы должников.**

 Для организаций, предоставляющих населению жилищные и коммунальные услуги, взыскание через суд задолженности потребителей – повседневность. К тому же претензионно-исковая работа является лицензионным требованием к организациям, управляющим многоквартирными домами (п. 2, пп. «ж» п. 4 ПП РФ № 416). До вступления в силу № 451-ФЗ, чтобы подать исковое заявление в арбитражный суд или суд общей юрисдикции, управляющая организация должна была указывать в таком заявлении наименование или фамилию, имя и отчество должника, а также адрес местонахождения/проживания (ч. 2 ст. 125 АПК РФ, ч. 2 ст. 124 ГПК РФ). Такие данные у управляющей домом организаций должны быть: она использует такие персональные данные жителей МКД для выставления платы за жилищно-коммунальные услуги. Но с 1 октября 2019 года всё значительно усложнится: в исковом заявлении УО будет обязана указывать хотя бы один из идентификаторов личности должников, к которым, согласно п. 3 ч. 2 ст. 125 АПК РФ, п. 3 ч. 2 ст. 124 ГПК РФ в редакции № 451-ФЗ, относятся:

 Для физического лица:

-страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС), или номер налогоплательщика (ИНН), или серию и номер документа, удостоверяющего личность, или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя, или серию и номер водительского удостоверения, или серию и номер свидетельства о регистрации транспортного средства.

 Для юридического лица: идентификационный номер налогоплательщика и основной государственный регистрационный номер.

 **Без идентификаторов ответчика УО не смогут взыскать долги за ЖКУ через суд!**

 Управляющие организации получают и обрабатывают персональные данные собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах в силу ч.ч. 2, 5 ст. 6 № 152-ФЗ. Но, как правило, из этих данных УО располагают фамилией, именем и отчеством жителя МКД, адресом проживания, иногда – телефоном и электронной почтой, датой рождения.

 Собственники и наниматели помещений в доме, особенно неплательщики, не спешат предоставить управляющей организации данные паспорта, СНИЛС, ИНН или водительских прав. Следовательно, УО не сможет указать такие данные в исковом заявлении при обращении в суд с требованием взыскать с жителями дома задолженность за ЖКУ. А при отсутствии таких данных в заявлении иск будет оставлен без движения согласно ч. 1 ст. 128 АПК РФ, п. 3 п. 1 ст. 125 ГПК РФ. Исковая работа с должниками станет практически невозможной, что скажется на работе управляющей организации, состоянии общего имущества МКД и на добросовестных плательщиках за ЖКУ.

 Проанализировав ситуацию с № 451-ФЗ, происходящее смело можно назвать аттракционом с хэштэгом «Не смей судиться с населением» или «Простите населению все долги». На сегодня любому УО или РСО негде взять идентификаторы должников.

 **В связи с этим мы призываем организации, работающие в сфере ЖКХ, объединиться, чтобы добиться отсрочки вступления в силу № 451-ФЗ. Об этом нельзя молчать и необходимо срочно, уверенно и громко заявить о проблеме.**

 **В настоящее время мы готовим проект обращения к властям с просьбой отложить срок вступления в силу № 451-ФЗ. Данный проект обращение будет в ближайшее время вам направлен по эл. почте.**

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

**2. Основные новости сферы ЖКХ**

**- Госдума определила поправки в ЖК РФ в осеннюю серию**

**26 июля Первый Заместитель Председателя Комитета по жилищной политике и ЖКХ Государственной Думы России, Сергей Александрович Пахомов обозначил планируемые изменения в Жилищный кодекс.**

 **В предстоящую сессию ключевыми станут законодательные вопросы установления единой процедуры обращения с персональными данными организаций в сфере ЖКХ, обязанностей организаций, занимающихся обслуживанием внутриквартирного и внутридомового газового оборудования, а также упрощения форм проведения общего собрания собственников через конференции и онлайн-сервисы», — сообщает со слов Сергея Александровича пресс-служба Единой России.**

 **С сентября по декабрь текущего года Государственной Думой будут внесены около 10 изменений в Жилищный кодекс. Изменения коснутся упрощённого продления полномочий Председателя совета многоквартирного дома, повышения контроля за приёмкой работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, единого платёжного документа за ЖКУ, гарантии не выселения из жилья соцнайма лиц пред пенсионного возраста. Кроме того, будут исполнены поручения Президента России по сокращению жилищного фонда непригодного для проживания, а также предписаний Конституционного суда по уточнению норм оплаты за коммунальные услуги.**

 **На сегодняшний день профильный Комитет рассматривает 56 законопроектов, которые находятся работе, из них 10 нормативно-правовых преобразований уже приняты в первом чтении.**

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

**- Комитет Госдумы рассматривает новый законопроект об изменениях в ЖК РФ**

**Комитет Госдумы по жилполитике и ЖКХ рассматривает законопроект №735250-7 «О внесении изменений в статью 155 Жилищного кодекса Российской Федерации» о возможности использования ЕПД и привлечения УО к расчетам за ЖКУ расчетных центров.**

**17.07.2019**

 **Об этом сообщил Гордеев Дмитрий Павлович, Заместитель генерального директора Ассоциации «ЖКХ и городская среда», руководитель направления «Управление жилой недвижимостью» на своей странице в Facebook.**

 **Заседание Комитета Госдумы России по жилищной политике и ЖКХ прошло 10 июля под руководством Председателя комитета Государственной Думы Российской Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Галины Петровны Хованской.**

 **По мнению Дмитрия Павловича, ЕПД и РЦ давно без проблем используются в сфере расчетов. Редакционно вместо «единые» будут «объединенные» платежные документы. Ко II чтению ожидается заход на монополизацию сектора расчетов.**

**Законопроект № 735250-7 в третий раз одобрен для рассмотрения в первом чтении 16 июля 2019 г. Сейчас он упраздняет предварительное «простое» общее собрание перед проведением собраний в ГИС ЖКХ и в иных системах.**

**«Будут ли этим проектом упрощаться другие многочисленные капканы, мешающие собственникам созывать и проводить собрания пока непонятно», - пишет в социальной сети Гордеев.**

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

**- Комитет Госдумы рекомендовал принять в первом чтении законопроект о новом порядке онлайн-собраний собственников жилья**

**10 июля прошло заседание Комитета Госдумы России по жилищной политике и ЖКХ, на котором рекомендовано принять в I чтении законопроект о новом порядке онлайн-собраний собственников многоквартирных домов.**

**17.07.2019**

**«У нас подготовлено положительное заключение на этот законопроект. Мы рекомендуем его принять в I чтении 16 июля», - сказала на заседании глава комитета Галина Петровна Хованская.**

**Инициатива по законопроекту поступила в июне 2018 года, предложение внесли Павел Рюрикович Качкаев и Александр Геннадьевич Сидякин, последняя редакция поступила в конце марта 2019 года.**

**Как сообщает ТАСС, в предлагаемых поправках в Жилищный кодекс для проведения общего собрания собственников квартир в форме заочного голосования через ГИС ЖКХ теперь не будет требоваться принятие соответствующего решения большинством голосов в ходе очного собрания собственников.**

**Напомним, что ранее Правительство России одобрило законопроект с учетом его доработки ко II чтению. Отмечалось, что необходимо предусмотреть информирование граждан о правилах доступа собственников помещений к ГИС ЖКХ.**

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

**- Президент РФ запретил передачу взыскания долгов по ЖКХ коллекторам**

**26 июля Президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин подписал Закон, который запрещает наделять коллекторов полномочиями по взысканию с потребителей задолженностей за ЖКУ.**

 **Федеральный закон от 26.07.2019 N 214-ФЗ "О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 1 Федерального закона "О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон "О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях"

 Федеральным законом вводится запрет на уступку права (требования) по взысканию просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц.**

 **Право взыскивать в судебном порядке просроченную задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возлагается только на наймодателя жилого помещения, управляющую организацию, иное юридическое лицо или индивидуального предпринимателя, которым в соответствии с ЖК РФ вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги.**

 **При этом допускается уступка права (требования) по возврату такой задолженности на основании соответствующего договора только вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.**

**В случае уступки права (требования) по возврату задолженности третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц, заключенный договор считается ничтожным.**

 **Кроме того, установлено, что каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом (в том числе по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги) и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.**

**Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.**

 **Теперь взыскивать долги по жилищно-коммунальным платежам смогут только управляющие организации, ТСЖ, жилищный кооператив или ресурсоснабжающие организации.**

 **По словам Вице-спикера Государственной Думы России Ирины Анатольевны Яровой, в рамках второго чтения в законопроект внесли ряд важных поправок, в числе которых исключение возможности погашения долгов посредством оплаты услуг соседями и наличие возможности взыскания неплатежей только посредством обращения в суд.**

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

**- Регионам запретят повышать тарифы на электроэнергию без согласования с ФАС**

**В Государственной Думе России принят Закон, уточняющий порядок государственного регулирования цен и тарифов в электроэнергетике, а именно запрещающий повышать предельные уровни тарифов без федерального согласования.**

**01.08.2019**

 **В третьем чтении в Госдуме России принят закон, согласно которому регулирующие органы региона не смогут превышать установленные предельные максимальные или минимальные уровни тарифов на услуги по передаче электрической энергии. Согласовывать уровни тарифов нужно будет с ФАС России.**

 **Кроме того, госрегулирование тарифов, определяемое на срок не менее пяти лет, может осуществляться посредством долгосрочных критериев регулирования соответствующих организаций или на основании регламентов, установленных российским Правительством. Однако в состав долгосрочных параметров тарифного регулирования не входит процесс изменения затрат, вызванных поставками услуг по электроэнергетики.**

 **Нормативно-правовой акт устанавливает, что основой для госрегулирования цен в данной области выступают долгосрочные параметры и соглашения о регулировании деятельности таких организаций. Кроме того, согласно регламенту, с 1 января 2023 года в нашей стране тарифы на услуги в сфере электроэнергетики будут устанавливаться в долгосрочном порядке и на период не менее пяти лет.**

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

**- Минстрой разъяснил обязанности собственников и нанимателей помещений в связи с капитальным ремонтом внутридомовых инженерных сетей.**

 **Инженерные коммуникации МКД — это общедомовое имущество. Если сети пролегают в стенах помещения или проходят под полом, то во время капитального ремонта собственник или наниматель должен обеспечить специалистам подрядной организации свободный доступ к таким сетям. Такую обязанность законодатель установил Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.**

 **Если собственник убежден, что внутридомовые коммуникации в его квартире не нуждаются в замене или ремонте, и отказывает в доступе, ему нужно будет оформить этот отказ письменно. Представители заказчика, подрядчика и управляющей МКД организации вправе составить акт о том, что произвести замену или ремонт внутридомовой инженерной системы невозможно в связи с тем, что доступ к ней не предоставлен. Этот акт подписывает собственник помещения.**

**Заказчик и подрядчик работ могут через суд требовать обеспечить доступ. До рассмотрения дела в суде отвечает за причиненный из-за непредоставленного доступа вред собственник помещения. Данная ответственность закреплена частью 1 статьи 1064 Гражданского кодекса.**

 **Отказ одних собственников помещений от допуска в квартиры не повод отменять капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем в помещениях других собственников и в доме в целом. Если же конструктивные особенности МКД не позволяют провести капитальный ремонт без причинения вреда имуществу собственников помещений, расходы на демонтаж и монтаж конструкций следует включить в проектную документацию. Это не распространяется на материалы настенных и напольных покрытий.**

 **О нюансах капремонта инженерных систем МКД Минстрой рассказал в письме от 28.05.2019 № 20295-ОГ/06.**

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

**- УО пришлось вернуть жителям платежи за установку ОДПУ**

 **Госжилинспекция провела по жалобе документарную проверку УО и выявила нарушения в начислении платы.**

 **Теплоснабжающая организация установила ОДПУ, но не направила УО передаточный акт, разделительный баланс и прочие документы. Без этих документов приборы учета нельзя было включить в состав общедомового имущества — этого и не сделали. Однако УО выставляла жителям плату за установку ОДПУ, чем нарушила требования Жилищного кодекса. ГЖИ выдала предписание сделать жителям перерасчет и возложить расходы за установку приборов учета на РСО.**

 **УО предписание выполнила — вернула собственникам помещений 1233 тыс. руб.**

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

**- Работодателей обяжут передавать в ПФР сведения о трудовой деятельности работников**

 **Предложили индивидуальный лицевой счет в системе индивидуального (персонифицированного) учета дополнить разделом о трудовой деятельности. Сюда будут вносить сведения о приеме на работу, должности, специальности, квалификации, переводе на другую работу, об увольнении и основаниях прекращения трудового договора и др.**

 **С 1 января 2020 года работодатели будут представлять сведения ежемесячно, а с 1 января 2021 года еще и сразу после издания приказа о приеме на работу или увольнении.**

 **Если в предыдущем месяце численность работников составила 25 и более, сведения о трудовой деятельности сформируют в электронном виде с помощью сервиса ПФР. Если застрахованных лиц меньше, работодатели вправе также представить сведения электронным документом.**

 **За непредставление сведений предусмотрена административная ответственность.**

**Изменения вносит законопроект № 748744–7.**

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

**- За отсутствие ККТ управляющих не будут наказывать до 2020 года**

 **УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК дали возможность спокойно войти в новый режим работы с ККТ — штрафовать за их отсутствие при расчетах не будут целый год. Приостановил карательные санкции Федеральный закон от 03.07.2019 № 171-ФЗ.**

 **Действие частей 2–4, 6 статьи 14.5 КоАП отложили до 1 июля 2020 года. Мораторий на штрафы депутаты предполагают использовать для урегулирования проблем, которые могут возникнуть у управляющих МКД организаций при начале работы с ККТ.**

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

**- Налоговики помогут разблокировать счета.**

 **В инспекциях появятся специальные отделы по «разморозке счетов», узнала газета УНП. Компании смогут обращаться в новые центры в своих ИФНС, чтобы ускорить разблокировку счета. Можно присылать в ИФНС письма почтой, по электронной почте, через личный кабинет или приносить лично.**

 **Инспекторы должны будут рассмотреть бумагу в течение одного рабочего дня и приступить к решению проблемы. В ближайшее время налоговые управления разместят телефоны новых отделов. До этого информацию лучше уточнить в своей инспекции.**

 **Спецотделы начали создавать, чтобы снизить количество жалоб бизнеса. Налогоплательщики сообщают, что решения инспекций о возобновлении доступа к счету не доходят до банков. Поэтому приходится жаловаться в УФНС, а это негативно сказывается на рейтинге инспекций.**

 **Об остановке операций после блокировки счета заявила половина компаний МСП. Когда с ИФНС можно взыскать проценты за позднюю разблокировку, смотрите в нашей статье.  Недавно Банк России опубликовал методические рекомендации о том, как предпринимателям избежать подозрений банков.**

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

**- Электронные деньги во взаиморасчетах компанийлегализовали**

 **С 2021 года компании смогут переводить деньги через корпоративные электронные кошельки любым контрагентам. Новый порядок ввели Федеральным законом от 03.07.2019 № 173-ФЗ. До этой даты переводы электронных денег возможны только физлицам.**

 **Для корпоративных электронных кошельков установлен лимит остатка — не более 600 тыс. руб. на конец рабочего дня кредитной организации. Остался излишек — кредитная организация переведет его на банковский счет юрлица, не дожидаясь особого распоряжения.**

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

**- Тех, кто вовремя исправил ошибку в отчете, штрафовать не должны**

 **Организации уплачивают страховые взносы на работников и должны быть заинтересованы исправлять ошибки в документах быстро и самостоятельно.**

 **Поэтому, когда Пенсионный фонд оштрафовал организацию, которая вовремя дополнила свою отчетность, Верховный суд защитил права страхователя и застрахованных лиц.**

 **ПФР обнаружил, что данные организации из формы СЗВ-М не совпадают с информацией отчета РСВ-1: «потерялись» четыре человека. ПФР направил уведомление с требованием исправить отчетность. Организация на следующий день представила корректирующие сведения. Однако ПФР обвинил ее в представлении неполных и недостоверных сведений и привлек к ответственности по статье 17 Федерального закона от 01.04.1996 № 27-ФЗ (далее — Закон № 27-ФЗ). Организация штраф не оплатила, и ПФР решил взыскать его через суд.**

 **Мнения судов разделились — судьи то отменяли штраф, то вновь назначали. Окончательное решение о незаконности штрафа принял Верховный суд. Суд напомнил, что страхователь вправе дополнять представленные в ПФР сведения — это следует из положений Закона № 27-ФЗ и инструкции, утвержденной приказом Минтруда от 21.12.2016 № 766н. Законодатель не установил срок, в течение которого страхователь может выявить ошибку и представить исправленные сведения (определение Верховного суда от 05.07.2019 № 308-ЭС19-975).**

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

**- Депутаты предложили дать председателям советов МКД право работать без доверенности**

 **Взаимодействие советов МКД и УО упрощает законопроект № 518643–7. Его разработчики предложили разрешить председателям советов МКД подписывать договоры управления и договоры оказания услуг по текущему ремонту без доверенности от собственников помещений в доме. Такое право будет прописано в части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса.**

 **Сейчас председатель совета МКД вправе подписывать такие договоры, только если ему выдали доверенность большинство собственников — 51 процент. Разработчики законопроекта считают, что это требование избыточно. Председателя совета избирают на общем собрании собственников, он подотчетен собранию и действует во исполнение решений такого собрания.**

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

1. **Верховный суд указал, когда собственник обязан пускать УО в жилое помещение**

 УО вправе требовать допуск в жилое помещение, чтобы осмотреть инженерное оборудование и строительные конструкции. Собственник помещения обязан пускать УО. Такой вывод сделал Верховный суд в своем [определении от 07.05.2019 № 4-КГ19-6](https://1umd.ru/#/document/98/39700663/).

 Собственник жилого помещения в Красногорске Московской области провел перепланировку, но отказался представить УО документы о [согласовании](https://1umd.ru/#/document/16/41394/dfassnbe7n/). УО [попросила](https://1umd.ru/#/document/118/56774/) пустить ее в квартиру, чтобы осмотреть техническое и санитарное оборудование. Но доступ в квартиру ей тоже не предоставили. Тогда УО обратилась в суд. Красногорский городской суд обязал собственника пустить УО в квартиру. Однако Мооблсуд отменил это решение и отказал УО. Суд пояснил, что не было аварийной ситуации и другие собственники не жаловались на перепланировку. Точку поставил Верховный суд.

 **Верховый суд указал, что собственник должен** [**пускать**](https://1umd.ru/#/document/16/19832/xdipy57hvnymatl7w8agrg3lp7/) **УО не только при аварии и жалобах соседей. Суд напомнил, что собственник помещения обязан поддерживать его в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права соседей, правила пользования помещением, правила содержания общего имущества, санитарные и противопожарные требования (**[**ч. 4 ст. 17**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG02O8/)**,** [**ч. 4 ст. 30**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCC2NQ/) **ЖК**). **При этом УО отвечает за надлежащее содержание общего имущества, безопасные условия проживания всех собственников в МКД (ч.** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)**,** [**1.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N7/) **ст. 161 ЖК). Для этого ей нужно проводить периодические осмотры инженерного оборудования и строительных конструкций (**[**ч. 6–8 ст. 55.24 ГрК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919338/XA00MC82N9/)**). Если для осмотра нужен доступ в помещение собственника, он должен пустить УО. Такие требования устанавливают подпункт «**[**б**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M822NA/)**» пункта 32, подпункт «**[**е**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7Q2MR/)**» пункта 34** [**Правил предоставления коммунальных услуг**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/)**.**

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

1. **Как доказать, что экономия УО не ухудшила качество работ и услуг по договору управления.**

 Вы можете оставить себе экономию, которую получили в результате исполнения договора управления. Но есть несколько условий — о них мы рассказали в статье.

В статье есть ответы на пять главных вопросов:

* на каких основаниях может возникнуть экономия у УО;
* как УО подтвердить право на экономию по договору управления;
* какие ошибки будут искать проверяющие;
* кто вправе оспорить экономию УО;
* что не признают экономией УО.

На каком основании может возникнуть экономия у УО

 Есть две категории оснований, по которым у УО может возникнуть экономия по договору управления МКД: объективные и субъективные.

Если экономия связана с усилиями подрядчика использовать более эффективные методы выполнения работы, то это субъективные основания. Если экономия получилась потому, что изменились рыночные цены на те же материалы и оборудование, которые УО учитывала ранее в расчетах, то это объективные основания. Такие выводы изложены в постановлениях Президиума ВАС от 22.04.2014 № 19891/13 и от 13.05.2014 № 19371/13.

 Само понятие «экономия УО» пришло в Жилищный кодекс из гражданского законодательства, поэтому частично можно использовать практику, которая наработана ранее. В *таблице 1* мы дали характеристики объективных и субъективных оснований экономии и способы, как ее достигнуть. В гражданском праве экономия подразумевает выгоду подрядчика от применения оптимальных, наиболее эффективных способов выполнения тех объемов работ и проектных решений, которые предусмотрены проектной документацией. Сокращение проектных объемов работ или изменение проектных решений в сторону более дешевых экономией считаться не может (Гражданский кодекс, письмо Минрегиона от 04.02.2011 № 1598–08/ИП-ОГ). **ТАБЛИЦА 1** Характеристики объективных и субъективных оснований экономии и способы, как ее достигнуть



 Как УО подтвердить право на экономию по договору управления

УО может оставить себе экономию по договору управления, когда одновременно выполняются четыре условия, которые названы в части 12 статьи 162 Жилищного кодекса.

**Условие 1.** Работы и услуги выполнены и оказаны в полном объеме.

**Условие 2.** Экономия не привела к ненадлежащему качеству работ и услуг.

**Условие 3.** Экономия подтверждена отчетом о выполнении договора управления, который размещен в ГИС ЖКХ.

**Условие 4.** Договором управления не предусмотрено иное распределение экономии.



В *таблице 2* мы показали, как может УО подтвердить право получить экономию по договору управления.

**ТАБЛИЦА 2** Документы, которые подтверждают право УО получить экономию по договору управления



|  |
| --- |
| **Примечания к таблице 2:**1 Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416. 2 Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290. 3 Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.  |



 Как проверяющий увидит, что УО получила экономию с нарушениями

Есть пять основных видов ошибок, которые инспектор будет выявлять во время проверки законности получения УО по договору управления:

* документы оформлены неверно;
* одни и те же сведения в разных документах не совпадают;
* нарушены сроки или не полностью раскрыты сведения;
* работы и услуги выполнены и оказаны без надлежащего качества;
* не уплачены налоги.

**Ошибка 1. Неправильно оформлены документы.** УО неправильно оформила документы для получения экономии. К примеру, в договоре управления был пункт о запрете направлять экономию на счет УО. После вступления в силу части 12 статьи 162 Жилищного кодекса УО не предложила собственникам помещений внести изменения в договор управления. Если указанную ошибку выявят, УО будет обязана вернуть полученную экономию.

**ВАЖНО!**

 Подрядчик имеет право на оплату экономии лишь в случаях, когда она не повлияла на качество выполненных работ. Разрешить вопрос о наличии экономии подрядчика невозможно до того, как установят, есть ли недостатки в работе и негативные последствия от замены материала и изменения способа выполнения работ подрядчиком (определение Верховного суда от 13.12.2018 № 301-ЭС18-13414).

**Ошибка 2. Несоответствие сведений в документах.** Такие ошибки послужат поводом к тому, чтобы признать факт выполнения работ и оказания услуг в меньшем объеме, чем предусмотрено договором управления. Сокращение расходов за счет невыполнения части работ экономией не признают (постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.05.2017 № Ф07-4004/2017).

Ошибка выглядит так: сведения, указанные в договоре управления и отчете, не соответствуют друг другу. К примеру, перечень работ и услуг, утвержденный в договоре, отличается от указанного в отчете, размещенном в ГИС ЖКХ. Такими сведениями-маркерами могут быть сроки, периодичность, порядок выполнения работ и оказания услуг или их стоимость.

Инспектор увидит, что УО не все обязательства по договору управления оформила актами приемки или что указанный в актах объем выполненных работ не соответствует объему, который предусмотрен договором управления.

**Ошибка 3. Нарушение сроков и неполнота сведений.** Нарушением срока будет случай, когда в I квартале года УО не отчиталась перед собственниками о том, как исполнила договор управления (если иной срок не предусмотрен договором).

Неполнотой сведений признают отсутствие части сведений по договору управления. К примеру, УО не разместила в ГИС ЖКХ отчет с суммой экономии (постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.03.2019 № 11АП-1456/2019 по делу № А55-16275/2018).

Указанные ошибки могут привести к возврату экономии. Экономией УО по договору управления считается разница между фактическими расходами УО по результатам исполнения договора управления и расходами, которые учтены в размере платы за содержание жилого помещения. Фактические расходы определяют в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении договора управления (ч. 12 ст. 162 Жилищного кодекса).

**Ошибка 4. Ненадлежащее качество работ и услуг.** Если в ГИС ЖКХ размещены акты с претензиями к качеству работ и услуг за отчетный период, значит, полученная УО экономия привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и выполненных работ. Следовательно, право на получение экономии у организации отсутствует (п. 17 Правил изменения размера платы № 491).

**Ошибка 5. Не уплачены налоги.** Например, УО не уплатила с суммы экономии налог на прибыль и добавленную стоимость. Экономия организации становится ее прибылью, поэтому УО обязана уплатить с указанной суммы налог на прибыль и НДС (постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.03.2019 № 11АП-1456/2019 по делу № А55-16275/2018).

**Что не признают экономией УО**

 Фактическое снижение затрат по договору управления не признают экономией УО, если компания:

* выполнила объем работ и услуг меньший, чем предусмотрено договором управления (постановления арбитражных судов Западно-Сибирского округа от 22.03.2018 № Ф04-332/2018 по делу № А46-15897/2016, Уральского округа от 29.08.2018 № Ф09-4873/18 по делу № А07-26254/2017, Пятого арбитражного апелляционного суда от 24.08.2018 № 05АП-5254/2018 по делу № А59-5435/2017);
* допустила в отчетном периоде нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, и это подтверждено соответствующими актами (п. 17 Правил изменения размера платы № 491);
* ошиблась в смете при установлении размера платы (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.04.2013 по делу № А56-20387/2012);
* заменила материалы и оборудование на более дешевые, но не согласовала с собственниками помещений — даже если УО докажет, что такая замена не повлияла на качество работ и услуг (постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.11.2015 по делу № А53-22424/2014);
* изменила в одностороннем порядке условия договора управления (постановление Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 15.12.2015 по делу № А60-20411/2015);
* получила экономию до вступления в силу части 12 статьи 162 Жилищного кодекса.

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

1. **Обзор судебной практики Верховного суда за 2019 год по спорам с управляющими МКД организациями.**

## **Случай, когда РСО не может предъявить УО сверхнормативное потребление ресурса на ОДН**

**Суть спора**
**Энергосбытовая организация потребовала от компании, которая обслуживает многоквартирные дома (далее — компания), оплатить электроэнергию, поставленную на общедомовые нужды. Компания же считала, что не отвечает за энергоснабжение МКД и не обязана оплачивать сверхнормативное потребление электроэнергии на ОДН.
Ресурсник сделал все по закону — направил в адрес компании проект договора энергоснабжения, выставил счета-фактуры за электроэнергию на ОДН, написал претензию, а также предупредил о возможном судебном иске. Но компания не отреагировала на эти действия, и РСО обратилась в суд.**

 **Суд встал на сторону компании, которая обслуживала МКД. Решающим здесь стало то обстоятельство, что данная компания не осуществляла управление домами.**

**Собственники помещений в спорных МКД выбрали непосредственный способ управления. Это подтверждается и информацией на официальном сайте *reformagkh.ru* — компания не значится управляющей организацией этих домов. Компания занимается содержанием и техническим обслуживанием данных МКД.**

 **При непосредственном способе управления исполнитель КУ — ресурсоснабжающая организация. То есть исполнитель КУ по электроснабжению в рассматриваемом деле — энергосбыт. Именно он ведет учет и предъявляет потребителям счета к оплате, ему потребители вносят плату, как это и определено частью 8 статьи 155 Жилищного кодекса. Компания же не взимала плату с жителей за электронергию, поступавшую на ОДН.**

 **Суд указал, что иск возник, потому что изменилось законодательство и в результате с 01.07.2016 убытки от сверхнормативного потребления ресурса на ОДН ложатся на ресурсоснабжающую организацию. Чтобы снять их с себя, РСО должна была доказать, что фактически управляет МКД обслуживающая компания. Но таких доказательств энергосбыт не представил. Не ссылался истец и на то, что компания создает ему препятствия в исполнении обязанностей и полномочий, плохо исполняет обязательства в отношении общего имущества МКД и это влияет на объемы поставленных потребителям ресурсов. Поэтому оснований для привлечения компании к гражданско-правовой ответственности за причинение энергосбыту убытков суд не нашел.**

 **В результате РСО отказали в требованиях о взыскании с компании стоимости сверхнормативного объема электрической энергии на общедомовые нужды и неустойки за просрочку ее оплаты.**

**Источник: определение Верховного суда от 14.01.2019 № 307-ЭС18-17310.**

|  |
| --- |
| ТонкостьКто оплачивает ОДННаниматели и собственники вносят плату за КУ напрямую РСО при непосредственном управлении МКД, а также когда способ управления не выбран или не реализован. Это правило распространяется и на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества МКД. Такие разъяснения дал Пленум Верховного суда в пункте 34 постановления от 27.06.2017 № 22.  |

## **Право требовать: суд поддержал УО в иске о предоставлении доступа в квартиру**

**Суть спора**
**УО пыталась обследовать инженерные сети и сантехническое оборудование внутри квартиры, в которой провели перепланировку. Но собственники отказались впустить сотрудников УО и проигнорировали запрос о предоставлении разрешающих документов на проведенные работы.**

**Управляющая организация обратилась в суд с требованием обеспечить доступ в квартиру. Суд первой инстанции иск удовлетворил, но апелляция посчитала, что для осмотра помещения нужны особые основания — жалобы жителей МКД на нарушение их прав либо аварийная ситуация. Права УО защитила Судебная коллегия Верховного суда по гражданским делам.**

**Что решил суд**
**Верховный суд разъяснил: УО вправе требовать доступ в помещение собственника в силу прямого указания в законе. Для этого не нужно ждать конкретных обстоятельств. Кроме того, осмотры нужно проводить для профилактики и предупреждения аварийных ситуаций или возможных нарушений прав граждан в будущем.**

**УО обязана содержать МКД в надлежащем состоянии и обеспечивать безопасное проживание в нем. Для этого специалистам организации необходимо проводить осмотры технического и санитарного состояния инженерных систем и оборудования, выполнять ремонтные работы в том числе внутри помещений собственников. Поэтому законодатель наделил УО как исполнителя КУ правом требовать допуск в помещение потребителя по мере необходимости, но не чаще 1 раза в 3 месяца. УО должна заранее согласовать с жителями время такого посещения — этого требует подпункт «б» пункта 32 Правил № 354 (утв. постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354). А вот если требуется ликвидировать аварию, УО вправе заходить в помещение в любое время. Потребитель же обязан допускать представителей УО и работников аварийных служб — это установлено подпунктом «е» пункта 34 Правил № 354.**

**Требования о техническом обслуживании и текущем ремонте носят обязательный характер, относятся в целом к МКД со всеми инженерными системами и оборудованием, в том числе внутриквартирным. Такие работы обеспечивают безопасность проживания. При этом внутриквартирное оборудование должно соответствовать установленным требованиям и быть готово для предоставления КУ (подп. «е» п. 3 Правил № 354).**

**Источник: определение Верховного суда от 07.05.2019 № 4-КГ19-6.**

## **Статусные собственники не освобождены от оплаты счетов за ЖКУ**

**Суть спора**
**Помещение в МКД находилось в оперативном управлении у бюджетного учреждения, которое не вносило плату за содержание и ремонт и ресурсы на общедомовые нужды. УО пришлось через суд потребовать оплатить образовавшуюся задолженность. Учреждение оправдывало свою позицию тем, что между ним и УО не был заключен государственный контракт на основании Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», следовательно, оно не вправе производить какие-либо оплаты.**

**Что решил суд**
**Суды всех инстанций были единодушны и взыскали с учреждения неосновательное обогащение в размере задолженности, госпошлину, почтовые расходы и стоимость выписки из ЕГРН. Верховный суд признал учреждение потребителем комплекса работ и услуг, которые выполняет УО, и обязал оплатить эти услуги.**

**Вот три основных довода, которые использовали судьи.**

**УО доказала факт оказания ЖКУ и право требовать плату за них. УО представила суду:**

* **протокол общего собрания собственников помещений в МКД, на котором собственники выбрали способ управления управляющей организацией и данную компанию такой УО;**
* **договор управления МКД с перечнем работ и услуг;**
* **акты выполненных работ и услуг.**

**Суд установил также, что УО размещала требуемую информацию на официальном сайте *reformagkh.ru*.**

**Обязанность собственника нести расходы за помещение установлена законом. Бремя содержания общего имущества в МКД возложено на собственников помещений в доме частью 1 статьи 39 Жилищного кодекса. То, что помещение передано учреждению в оперативное управление, подтверждено выпиской из ЕГРН. Передав помещение, его собственник возложил на учреждение и свои обязанности по содержанию помещения (ст. 296, 298 Гражданского кодекса). Учреждение должно исполнять эти обязанности за счет выделяемых по смете средств или иных разрешенных источников (п. 4 постановления Правительства от 05.01.1998 № 3). Отсюда вытекает и обязанность учреждения нести расходы на содержание общего имущества наравне с другими собственниками помещений в МКД. Данный вывод соответствует правовой позиции, которую Верховный суд сформулировал в определениях от 13.10.2015 по делу № 304-ЭС15-6285 и от 28.11.2017 по делу № 305-ЭС17-10430.**

**Обязательство собственника помещения оплачивать расходы по содержанию и ремонту общего имущества возникает в силу закона и не зависит от заключения государственного (муниципального) контракта. Такая позиция изложена в пункте 24 Обзора судебной практики применения законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, утвержденного Президиумом Верховного суда 28.06.2017.**

**Источник: определение Верховного суда от 12.04.2019 № 307-ЭС19-3237.**

## **Обязанность исполнять закон остается даже после прекращения управления домом**

**Суть спора**
**УО приступила к управлению МКД и затребовала у бывшего управленца техническую документацию: техпаспорт МКД, документы на ОДПУ и ИПУ, акты осмотра общего имущества, испытаний инженерных систем, проверок готовности к отопительному периоду, договоры об использовании общего имущества и др.**

**Но прежняя управляющая организация передала лишь часть документов из представленного списка. Недостающие документы у нее отсутствовали. Восстанавливать техдокументацию УО не стала, потому что не считала себя управленцем дома — договор управления с собственниками помещений не заключался.**

**Новая УО решила через суд обязать предоставить необходимые ей для работы документы.**

**Что решил суд**
**Суд обязал ответчика передать все затребованные УО документы. Судьи проследили всю историю управления спорным МКД и выяснили следующие обстоятельства.**

**До ответчика спорный дом числился в реестре лицензий некоего ООО. Когда данная компания прекратила предпринимательскую деятельность по управлению МКД, администрация города возложила обязанности по обслуживанию и управлению «брошенным» домом на ответчика. Он управлял МКД до проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.**

**Сведения о том, что ответчик стал управленцем дома, разместили на официальном сайте reformagkh.ru. Такая информация размещается по заявлению управляющей организации. Кроме того, ответчик не представил доказательств, что обращался в орган ГЖН с требованием исключить или опровергнуть опубликованную информацию.**

**В результате суд установил, что ответчик по сути являлся управляющей организацией, поэтому у него возникла обязанность передать техническую документацию на МКД в связи с утратой компетенции по управлению домом. На эту обязанность указывает часть 10 статьи 162 Жилищного кодекса. Прежняя УО должна за 30 дней до прекращения договора управления передать техдокументацию на МКД и иные связанные с управлением этим домом документы организации, которую выбрали собственники.**

**Ссылки ответчика на то, что документы на МКД ему не передала компания, которая до него управляла этим домом, суд не принял. Указал, что у УО нет доказательства объективной невозможности исполнить обязательства по восстановлению и передаче техдокументации новой, выбранной собственниками, УО.**

**Источник: определение Верховного суда от 13.03.2019 № 304-ЭС19-907.**

## **Не установили ОДПУ — платите за ресурсы с повышающим коэффициентом**

**Суть спора**
**Теплоснабжающая организация применила к расчетам за тепловую энергию повышающий коэффициент, так как МКД не были оборудованы ОДПУ. УО не оплатила счет РСО, потому что была не согласна с его суммой. Свой спор компании решали в суде.**

**Что решил суд**
**Суд не нашел оснований освободить УО от обязанности оплатить поставленную тепловую энергию с учетом повышающего коэффициента. В решении указал, что законодатель ввел повышающий коэффициент для того, чтобы стимулировать потребителей устанавливать приборы учета и рассчитываться за потребленные ресурсы по их показаниям.**

**В методике расчета ошибок не нашли — объем тепла РСО определила исходя из нормативов потребления КУ по отоплению и суммарной площади жилых и нежилых помещений. Повышающий коэффициент в размере 1,1 применили потому, что спорные МКД не были оборудованы ОДПУ.**

**Право РСО применить коэффициент основано на нормах подпункта «е» пункта 22 Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами (утв. постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124), и пункта 112 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства от 08.08.2012 № 808.**

**Если домом управляет УО, она несет ответственность перед собственниками помещений за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества, а также за предоставление КУ надлежащего качества и обеспечение готовности инженерных систем МКД. Следовательно, как только организация заключает договор управления, обязательное для собственников проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности, в том числе установка приборов учета, становится обязательным и для УО. Такую позицию высказал Верховный суд в апелляционном определении от 20.09.2016 № АПЛ16-403.**

**Источник: определение Верховного суда от 17.05.2019 № 309-ЭС19-6342.**

## **Прямые договоры между РСО и потребителями не спасут от КР на СОИ**

**Суть спора**
**РСО предъявила УО к оплате сверхнормативный КР на СОИ по холодной воде. К расчетам по МКД, которые не оборудованы ОДПУ, применила также повышающий коэффициент.**

**УО отказалась оплачивать выставленные счета, так как считала, что не является исполнителем КУ. Свою позицию обосновывала тем, что собственники помещений приняли решение сохранить порядок поставки коммунального ресурса от РСО. Такой порядок действовал в период, когда домом управляли непосредственно собственники.**

**РСО обратилась в суд с иском о погашении задолженности.**

**Что решил суд**
**Верховный суд указал, что если, нет специального решения общего собрания, сверхнормативный объем КР на СОИ должна оплачивать УО (п. 44 Правил № 354). Оплата повышающего коэффициента на эти объемы при отсутствии ОДПУ также возложена на управляющую организацию, ответственную за содержание общего имущества МКД.**

**Суд сделал вывод о том, что если собственники помещений оплачивали потребленный коммунальный ресурс напрямую РСО, это не свидетельствует об отсутствии у УО статуса исполнителя КУ (п. 7.1 ст. 155 Жилищного кодекса).**

**Обязанность управляющей организации как исполнителя КУ оплачивать потребленный домом коммунальный ресурс, в том числе КР на СОИ, установлена законодательно и не зависит от наличия между УО и РСО надлежащим образом оформленного договора ресурсоснабжения. Такую позицию высказал Верховный суд в определении от 11.03.2016 № 301-ЭС16-805.**

**Президиум Верховного суда также разъяснил: к УО и РСО можно применить понятие «фактически сложившиеся договорные отношения по снабжению ресурсом по присоединенной сети». Такая квалификация отношений исходит из того, что УО фактически приступила к управлению МКД и собственники помещений вносили ей плату за КУ, а РСО выставляла счета за поставку соответствующего ресурса. В подобной ситуации УО признают выполняющей функции исполнителя КУ в соответствии с пунктом 14 Правил № 354.**

**Источник: определение Верховного суда от 14.03.2019 № 306-ЭС19-655.**

## **Работы по замене ОДПУ входят в состав услуги «Содержание жилья»**

**Суть спора**
УО включила в квитанции жителей расходы по замене ОДПУ тепловой энергии. Свои действия мотивировала тем, что работы по установке прибора учета не включены в перечень услуг по договору управления МКД. УО считала, что собственники обязаны оплатить установку ОДПУ.

Госжилинспекция, которая провела проверку по данному факту, выдала предписание аннулировать из лицевых счетов жителей суммы в строке «Прочие услуги». УО требование инспекции посчитала незаконным и обратилась в суд.

**Что решил суд**
**Суды согласились с позицией органа ГЖН. Они отметили, что работы по замене ОДПУ тепловой энергии входят в состав услуг по содержанию и управлению домом — это условия пункта 11 приложения 7 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170). УО должна была их запланировать при определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества.**

**Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта, и УО должна их выполнять независимо от того, упоминаются ли они в договоре и есть ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания. Такую позицию изложил Президиум ВАС в постановлении от 29.09.2010 № 6464/10.**

**Пленум Верховного суда разъяснил, что УО не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять такую плату в размере, большем, чем определенный в соответствии с заключенным договором управления (п. 17 постановления от 27.06.2017 № 22).**

**Собственники помещений должны дополнительно компенсировать УО расходы только на те работы и услуги, потребность в которых она не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает.**

**Источник: определение Верховного суда от 06.03.2019 № 304-ЭС19-863.**

## **Обязанность оплачивать услуги по содержанию дома не связана с наличием договора управления**

**Суть спора**
Собственник нежилых помещений в МКД больше четырех лет не оплачивал счета за услуги по содержанию общего имущества. Свою позицию обосновывал тем, что право собственности на помещения он зарегистрировал в ЕГРН только 04.08.2017, договорных отношений с ТСЖ не имеет. Еще одним доводом был аргумент, что товарищество не подтвердило факт предоставления услуг и выполнения работ, их постатейную расшифровку и расчет платы за период с 21.06.2012 по 30.11.2017.

ТСЖ обратилось в суд с иском о взыскании задолженности. Первая и апелляционная инстанции в удовлетворении требований отказали. Ясность в вопрос внес Верховный суд.

**Что решил суд**
**Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда отменила предыдущие судебные решения и направила дело в суд первой инстанции на новое рассмотрение.**

**Вот на какие ошибки указал Верховный суд.**

**1. Обязанность собственника оплачивать коммунальные услуги и расходы на содержание общего имущества возникает в силу закона и не обусловлена наличием договорных отношений собственника нежилого помещения с УО или ТСЖ. Этот вывод подтвердил и Пленум Верховного суда в постановлении от 27.06.2017 № 22 (п. 12).**

**2. Единственное доказательство существования права на недвижимое имущество — это государственная регистрация такого права в ЕГРН. Права на объекты недвижимости признают юридически действительными и при отсутствии государственной регистрации в ЕГРН — если они возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ (далее — Закон № 122-ФЗ).**

**Право собственности на недвижимое имущество в случае реорганизации юридического лица возникает с момента завершения его реорганизации (ст. 16 Закона № 122-ФЗ). Вновь возникшее юридическое лицо может требовать зарегистрировать переход права собственности. В этом случае правоустанавливающими становятся документы, подтверждающие основание для перехода права в порядке правопреемства, а также документы правопредшественника.**

**Организация стала собственником помещения в доме ТСЖ именно описанным способом — приобрела право собственности в результате реорганизации.**

**3. Конкретная форма участия собственников помещений в МКД в расходах на содержание общего имущества зависит от способа управления домом. При способе управления ТСЖ размер обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников жилых и нежилых помещений определяют органы управления товарищества на основе утвержденной общим собранием сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Такой вывод соответствует правовой позиции Президиума ВАС, сформулированной в постановлении от 09.11.2010 по делу № 4910/10.**

**3. Конкретная форма участия собственников помещений в МКД в расходах на содержание общего имущества зависит от способа управления домом. При способе управления ТСЖ размер обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников жилых и нежилых помещений определяют органы управления товарищества на основе утвержденной общим собранием сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Такой вывод соответствует правовой позиции Президиума ВАС, сформулированной в постановлении от 09.11.2010 по делу № 4910/10.**

**Источник: определение Верховного суда от 22.01.2019 по делу № 308-ЭС18-14220.**

## **Офис УО в подвале дома признали неосновательным обогащением за счет жителей**

**Суть спора**
ТСН заключило договор управления МКД с управляющей организацией. В подвальных помещениях этого дома УО разместила свой офис — органы управления, диспетчерскую службу и дру- гие подразделения. При этом коммунальные услуги, которые потребляли в данных помещениях, организация не оплачивала, а относила к расходам на ОДН.

Выявив эти факты, ТСН направило УО претензию о выплате неосновательного обогащения. Но организация ответила, что использует помещения с целью надлежащего исполнения договора управления и не получала от этого никакой выгоды. Тогда ТСН обратилось в суд.

**Что решил суд**
**Суды первых инстанций установили, что УО использовала помещения МКД незаконно. Решения содержат вывод, что организация знала о наличии обязанности по оплате за использование помещений в МКД, но платежи не вносила, чем неосновательно сберегла денежные средства.**

**Компания управляла не только спорным МКД, но и еще рядом домов. Это подтверждено сведениями с официального сайта *reformagkh.ru*. Госжилинспекция при проверке выявила, что УО использует подвальные помещения в МКД: в них постоянно включено освещение, установлено сантехническое оборудование, размещены столы, мягкая мебель, оборудован склад инструментов. Подвальные помещения МКД принадлежат всем собственникам на праве общей долевой собственности. Инспекторы потребовали прекратить использовать помещения или предоставить решение общего собрания по вопросу использования общего имущества. Такого решения собственники не принимали.**

**Суды отметили, что УО как профессиональный участник рынка оказания услуг по управлению МКД не могла не знать, как следует оформлять взаимоотношения с собственниками помещений МКД в отношении использования общего имущества дома. Пользование общим имуществом МКД без установленных законом либо сделкой оснований порождает внедоговорные обязательства вследствие неосновательного обогащения (ст. 1102 Гражданского кодекса).**

**Верховный суд подтвердил выводы о том, что УО сберегла денежные средства в виде стоимости КУ и неполученной арендной платы. Эти средства являются ее неосновательным обогащением. Представленный ТСН расчет суд признал верным. УО его документально не опровергла, контррасчет не представила.**

**Источник: определение Верховного суда от 17.05.2019 № 304-ЭС19-5425.**

## **Если трубы отопления в помещении собственника не изолированы, он обязан платить за услугу отопления**

**Суть спора**
Собственник отказывался платить за отопление, потому что в его нежилых помещениях нет радиаторов. УО настаивала на оплате коммунальной услуги, потому что внутри этих помещений проходят трубопроводы отопления.

Спор решали в суде, и три первых инстанции встали на сторону собственника помещения. Однако Верховный суд не согласился с их выводами.

**Что решил суд**
**Верховный суд принял факты, которые установили нижестоящие инстанции, но нашел в их подходах нарушение норм права. Не платить за отопление собственник может только в том случае, если демонтирует в установленном порядке систему отопления в своем помещении и перейдет на иной вид теплоснабжения.**

**Нижестоящие суды установили, что в спорных помещениях отсутствуют теплопотребляющие установки, и решили, что в помещениях тепловая энергия не потребляется. Указали, что объем тепловой энергии, который требует оплатить УО, является технологическим расходом (потерями) тепловой энергии транзитных труб во внутридомовых сетях МКД, входящим в общедомовые нужды.**

**Верховный суд указал, что внутридомовая система отопления — это часть общего имущества МКД. Такая система состоит из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, ОДПУ тепловой энергии и другого оборудования (п. 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491).**

**Спорные помещения отапливались от магистральных трубопроводов системы отопления жилой части здания — как и предусмотрено проектной документацией. К тому же температура воздуха в помещениях выше 10 °C — такой норматив установлен СНиП II-11-77\*. При таких обстоятельствах собственник не вправе отказываться от оплаты КУ по отоплению. МКД оборудован общедомовым прибором учета, и если освободить собственника спорных помещений от оплаты, это увеличит бремя расходов на отопление остальных собственников помещений.**

**Нижестоящие суды ссылались на то, что расходы на компенсацию тепловых потерь через изоляцию трубопроводов учитываются в тарифе на услуги по передаче тепловой энергии по сетям. Верховный суд указал, что это ошибка. Такие потери учитывают в тепловых сетях, которые проходят вне границы МКД. Потери в общедомовых сетях не включают в тарифы теплоснабжающих организаций.**

**Источник: определение Верховного суда от 24.06.2019 № 309-ЭС18-21578.**

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

1. **Кому нужно открывать допофис или представительство.**

 Весной 2019 года начала действовать новая редакция пункта 28 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416 (далее — Правила № 416). По новым правилам УО должна обеспечить жителям возможность лично обратиться в ее офис. Главное условие — потребитель должен идти не больше трех километров от своего дома (*рисунок*). Такое расстояние назвали пешей доступностью.

Если расстояние до основного офиса УО больше трех километров, значит, нужно открывать дополнительный офис или обеспечить наличие представительства. Представительство организовывают путем заключения договора взаимодействия между организацией и многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг.

 Дополнительный офис или представительство должны располагаться в пределах внутригородского района или муниципального образования, если нет деления на районы или округи. Исходя из указанных условий, представительство нужно открывать в каждом отдельном муниципальном образовании, в котором есть дом под управлением УО.

## **Для чего нужно представительство или допофис**

 Главная цель представительства или дополнительного офиса — обеспечить жителям возможность лично обратиться в УО по любым вопросам, которые относятся к управлению МКД. Это следует из пункта 27 Правил № 416.

 В частности, представительство УО необходимо, чтобы:

* принимать собственников и пользователей помещений в МКД. Это могут делать директор организации или его уполномоченные лица — бухгалтер по начислениям за ЖКУ, паспортист, главный инженер и т. д.;
* предоставлять оперативные ответы на поступающие от жителей вопросы;
* оказывать любую другую помощь собственнику помещения в МКД по возникающему у него вопросу, связанному с управлением этим домом (пп. 28, 29 Правил № 416);
* раскрывать определенную разделом VIII Правил № 416 информацию, чтобы собственник мог ее получить (подп. «а», «в» п. 31 Правил № 416).

###### **РИСУНОК Расстояние от офиса УО до МКД**



## **Где открыть представительство или допофис**

 Открыть представительство или дополнительный офис непросто: нужно выбрать расположение, создать стационарные рабочие места и нанять специалистов. На практике УО используют разные способы, чтобы решить эти задачи с минимальными затратами. Разберем их особенности.

##  Нужно ли регистрировать представительство и дополнительный офис

Рассмотрим вопрос регистрации представительства УО или ее дополнительного офиса с позиции жилищного, налогового и гражданского законодательства.

### **Жилищное законодательство**

 Требование иметь представительство или доп. офис предусмотрено именно жилищными нормами. Поэтому проверять, как УО исполняют это требование будут органы ГЖН. Важно именно наличие доп. офиса у УО и факт исполнения требований по приему граждан. Даже если доп. офис не зарегистрирован, но ведет деятельность, инспектор не вправе будет оштрафовать или иным образом наказать вас.

### **Налоговое законодательство**

 Организации обязаны поставить на учет в налоговых органах все обособленные подразделения независимо от места их нахождения (ч. 1 ст. 83 Налогового кодекса).

Обособленным подразделением признают любое территориально обособленное от организации ее подразделение, где оборудованы стационарные рабочие места.

 Обособленное подразделение может быть представительством или филиалом предприятия — допофисом (ст. 55 Гражданского кодекса). При этом налоговое законодательство отделяет понятие представительства от дополнительного офиса. Допофис ставят на учет в соответствии с частью 1 статьи 84 Налогового кодекса на основании заявления УО по форме № С-09-3-1, утвержденной приказом ФНС от 09.06.2011 № ММВ-7-6/362. В этой форме прямо указано, что она используется для создания обособленных подразделений, не являющихся филиалами и представительствами.

|  |
| --- |
| **Елена Пещерская,** главный бухгалтер ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТАЗа незарегистрированный допофис грозит штрафИсторически у многих УО есть ЖЭУ, ЖЭКи, которые являются по факту структурными подразделениями, приближенными к собственникам. Ранее налоговые инспекции не требовали регистрировать такие подразделения в ФНС. Сейчас ситуация изменилась. Инспекции отслеживают неучтенные представительства и филиалы, штрафуют и требуют регистрировать их. Штраф за отсутствие регистрации обособленного подразделения может доходить до 10 процентов от выручки за период действия без регистрации (п. 2 ст. 116 Налогового кодекса). В связи с открытием обособленного подразделения необходимо также внести изменения в бухгалтерскую и налоговую учетную политику.  |

### **Гражданское законодательство**

 Представительство юридического лица должно быть указано в ЕГРЮЛ — это требование пункта 3 статьи 55 Гражданского кодекса.

Если УО открывает свое представительство в том же муниципальном образовании, где расположен основной офис, вносить изменения в реестр юрлиц не нужно. При этом УО обязана поставить такое представительство на налоговый учет как обособленное структурное подразделение.

 Если представительство открывают в другом муниципалитете, сведения об этом нужно внести в ЕГРЮЛ. Такое обязательство предусмотрено частью 3 статьи 83 Налогового кодекса. То есть в этом случае отдельных действий по постановке такого представительства на учет в налоговых органах не требуется.

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

1. **13 новых и старых обязанностей УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК при прямых договорах между потребителями и РСО. Обзор нововведений в Правилах № 354.**

**С 31 июля определены правила, по которым взаимодействуют между собой потребители, управляющие МКД организации и РСО. Вступила в силу новая редакция Правил № 3541.**

**1 Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.**

**Мы подготовили обзор обязанностей, которых остались за УО, товариществами и кооперативами, даже если собственники помещений в МКД перешли на прямые договоры с РСО.**

## **№ 1. Предоставлять РСО сведения, необходимые для начисления платы за КУ потребителям**

УО, товарищество или кооператив предоставляют РСО сведения, необходимые для начисления платы за КУ. Срок — не позднее чем пять рабочих дней до дня начала предоставления КУ ресурсоснабжающими организациями. Это же правило распространяется на передачу сведений регоператору ТКО **(п. 6, п. 148.1 Правил № 354).**

## **№ 2. Предоставлять РСО сведения из реестра собственников помещений в МКД**

УО, правление товарищества или кооператива предоставляет РСО сведения из реестра собственников помещений в МКД. Это те сведения, которые позволяют идентифицировать собственников в данном МКД:

* фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения;
* полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственник помещения — юридическое лицо;
* номер помещения, собственником которого является физическое или юридическое лицо;
* сведения о размере доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД, принадлежащей собственнику.

Все сведения, которые мы назвали выше, управляющая МКД организация обязана передавать и регоператору по обращению с ТКО.

10 рабочих дней есть у УО, правления товарищества или кооператива, чтобы передать изменившиеся сведения.

Предоставить сведения нужно одновременно на бумажном носителе за подписью руководителя и на электронном носителе. Согласие собственника получать не нужно. Такой порядок установлен **пунктами 6.1, 148.1–1 Правил № 354**.

## **№ 3. Размещать на доске объявлений информацию, полученную от РСО**

Если общее собрание собственников по переходу на прямые договоры инициировала УО, то она обязана довести до сведения жителей информацию, полученную от РСО. Информацию возьмите с сайта РСО или в ГИС ЖКХ — там ее разместит РСО (п. 17.1 Правил № 354). Регоператор ТКО также относится к категории РСО, у которых управляющая МКД организация должна взять информацию, чтобы ознакомить с ней жителей (п. 148.11–2 Правил № 354).

Разместить информацию нужно на досках объявлений в течение пяти календарных дней со дня ее получения **(п. 17.2 Правил № 354).**

## **№ 4. Заключать с РСО договоры на КР на СОИ**

УО, ТСЖ, ЖСК обязаны заключать с РСО договоры о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме **(подп. «а» п. 31(1) Правил № 354).**

## **№ 5. Обслуживать внутридомовые инженерные сети**

Управляющая МКД организация обязана самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю **(подп. «б» п. 31(1), подп. «а» п. 148.22(1) Правил № 354).**

## **№ 6. Принимать жалобы на качество КУ**

Управляющая МКД организация обязана принимать сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Это же правило распространяется на коммунальную услугу «обращение с ТКО» **(подп. «в» п. 31(1), подп. «б» п. 148.22(1) Правил № 354).**

## **№ 7. Совместно с РСО проверять факты предоставления КУ ненадлежащего качества**

Управляющая МКД организация обязана организовывать, проводить совместно с РСО проверку фактов предоставления КУ ненадлежащего качества и составлять соответствующий акт проверки. Это же правило распространяется на коммунальную услугу «обращение с ТКО». Если выявлен вред, причиненный нарушением качества КУ, — составлять акт, в котором фиксировать вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя (подп. «в» п. 31(1), подп. «б» п. 148.22(1) Правил № 354)

## **№ 8. Контролировать качество КУ**

УО, ТСЖ, ЖСК обязаны контролировать качество коммунальных ресурсов и непрерывность их подачи до границ раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения. Границы ответственности сторон (РСО и управляющей МКД организации) определяют в договоре ресурсоснабжения (подп. «г» п. 31(1) Правил № 354).

## **№ 9. Снимать и передавать РСО показания ОДПУ**

Если в доме есть ОДПУ, то управляющая МКД организация обязана ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и не позднее 26-го числа текущего месяца направлять полученные данные РСО.

Порядок передачи данных определяют договором о приобретении КР на СОИ, заключенным между УО, товариществом или кооперативом и РСО (подп. «д» п. 31(1) Правил № 354).

## **№ 10. Передавать РСО показания ИПУ**

Управляющая МКД организация обязана ежемесячно не позднее 26-го числа текущего месяца предоставлять РСО показания ИПУ. Показания нужно передавать по тем ИПУ, по которым потребители предоставили данные УО, ТСЖ, ЖСК (подп. «е» п. 31(1) Правил № 354).

## **№ 11. Предоставлять РСО доступ к общему имуществу**

Управляющая МКД организация обязана обеспечивать РСО доступ к общему имуществу в МКД, чтобы та могла ограничить предоставление КУ собственникам и пользователям помещений.

По соглашению с РСО управляющая МКД организация может самостоятельно ограничивать предоставление КУ (подп. «ж» п. 31(1) Правил № 354).

## **№ 12. Установить ОДПУ, если собственники приняли такое решение**

Управляющая МКД организация обязана обеспечить установку и ввод в эксплуатацию ОДПУ, если собственники на общем собрании приняли такое решение. На это у ТСЖ, ЖСК, ЖК, УО будет три месяца со дня, когда собственники помещений в МКД решили включить соответствующие расходы в плату за содержание жилого помещения (подп. «з» п. 31(1) Правил № 354).

## **№ 13. Вести учет жалоб на вывоз мусора**

Управляющая МКД организация обязана вести учет жалоб потребителей на качество КУ по обращению с ТКО. В течение трех рабочих дней со дня получения жалобы направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа (подп. «в» п. 148.22(1) Правил № 354).

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

1. **Короткие ответы на ваши вопросы**

## **- Из перечня работ по содержанию жилья нужно исключить услугу по вывозу мусора, если субъект перешел на новый порядок обращения с ТКО?**

Нет, не нужно.

Законодательство прямо не предусматривает обязанность УО вносить изменения в перечень работ.

Если на территории вашего субъекта действует регоператор по обращению с ТКО, то с расчетного месяца, в котором он начал действовать:

* уменьшите размер платы за содержание жилого помещения в МКД на размер расходов по сбору, вывозу и утилизации ТБО;
* известите жителей о таком изменении не позднее 10 дней до дня начала оказания коммунальной услуги по обращению с ТКО.

Такой порядок предусмотрен частью 8.1 статьи 23 Федерального закона от 29.12.2014 № 458-ФЗ.

Когда УО выполнит перечисленные действия, это подтвердит, что услугу исключили из перечня работ и услуг по содержанию общего имущества.

## **- Собственник установил антенну на вентиляционной трубе. Что предпринять управляющему?**

Запросите у собственника антенны два документа — протокол общего собрания и проект установки оборудования. Протокол должен отражать решение собственников предоставить часть общего имущества МКД под установку антенны. Дело в том, что вентиляционная труба входит в состав общего имущества МКД, которое можно использовать под личные нужды только с согласия общего собрания собственников помещений этого дома. Это следует из части 4 статьи 36 Жилищного кодекса.

Наличие проекта установки антенны и ее крепежа требует также пункт 4.6.1.20 Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

Если антенну установили без согласования, предпримите следующее. Зафиксируйте нарушение актом осмотра. Составьте его в двух экземплярах и приложите фотографии. На основании акта составьте претензию, в которой сообщите о выявленном нарушении и запросите подтверждающие законность установки документы. Претензию вручите нарочно либо направьте письмом с уведомлением.

Если собственник не снимет антенну самостоятельно, УО вправе обратиться в суд с иском об обязании собственника ее демонтировать. Это определено статьей 304 Гражданского кодекса.

## **- УО должна по требованию собственника квартиры установить новый унитаз за свой счет, если слесарь демонтировал этот прибор, когда устранял протечку в санузле?**

Нет, не должна, если авария произошла на внутриквартирном оборудовании.

Законодательство не обязывает УО устранять за свой счет последствия протечки, если она возникла в системе водоотведения, которая не входит в общее имущество МКД. Это установлено частями 1.1, 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса. Чтобы спорных ситуаций не возникало, во время осмотра места аварии сообщите, что устраните ее за счет собственника. Это следует из статьи 210 Гражданского кодекса. Предупредите, что устранить аварию житель может сам или привлечь сотрудников УО за дополнительную плату. Согласие жителя отразите в акте о протечке.

## **- Содержание ИПУ можно возложить на УО по соглашению сторон?**

Да, можно — по решению общего собрания собственников. Принимают решение большинством голосов собственников, которые участвуют в собрании (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса).

Новые обязанности УО оформляют дополнительным договором или соглашением. Если общее решение по МКД не принято, то каждый собственник вправе самостоятельно заключить договор с УО на обслуживание ИПУ.

## **- УО может истребовать долги несовершеннолетнего наследника за долги наследодателя?**

Да, может.

Наследники несут обязанность по оплате задолженности за ЖКУ, которая образовалась на момент смерти собственника помещения (ст. 1114, ч. 4 ст. 1152 Гражданского кодекса).

Если есть исполнительный лист в отношении должника, который умер, УО вправе обратиться в суд с заявлением о замене его правопреемником. Это подтверждает судебная практика (апелляционное определение Воронежского областного суда от 02.06.2016 по делу № 33–4002/2016).

Законными представителями несовершеннолетнего выступают его родители, в том числе в судах (ч. 1 ст. 64 Семейного кодекса). Поэтому обязанность по внесению платы за наследуемое несовершеннолетним жилое помещение, оплате задолженности за ЖКУ несут родители наследника (ч. 1 ст. 80 Семейного кодекса).

**- Владелец спец счета должен сообщать региональному оператору о решении общего собрания провести капремонт?**

Нет, не должен.

Закон не содержит обязанности уведомлять регоператора о решении собственников провести капремонт, нужно уведомить только орган ГЖН (ст. 189 Жилищного кодекса).

Оригиналы решений и протокола общего собрания следует направить в орган ГЖН в течение пяти дней с момента их получения. Документы передают тремя способами:

* заказным письмом;
* нарочно;
* путем размещения в ГИС ЖКХ скан-образов решений и протокола.

Это определено частью 1.1 статьи 46 Жилищного кодекса и пунктами 3, 5 Порядка передачи подлинников решений и протоколов общих собраний собственников (утв. приложением 2 к приказу Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр).

**- С какими надзорными органами нужно согласовать решение собственников помещений установить шлагбаум?**

Известите органы МСУ, ГИБДД и МЧС о решении собственников помещений установить шлагбаум. Согласуйте с этими организациями место установки и порядок проезда спецтранспорта на территорию двора.

Федеральное законодательство не требует согласовывать ограничения проезда на придомовую территорию с МСУ и ГИБДД. Однако субъекты РФ могут установить порядок согласования различных ограждающих конструкций.

Несогласованные шлагбаумы могут нарушать права третьих лиц. Например, если перекрыть пожарный проезд, который определен проектной или градостроительной документацией, — это нарушение. Это установлено пунктом 6 статьи 63, пунктом 1 части 1 статьи 90 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности, утвержденного Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ, пунктом 365 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства от 25.04.2012 № 390.

**- УО может просить признать аварийным весь дом, если одну из квартир признали аварийной?**

Нет, не может.

С заявлением могут обратиться только собственники или наниматели помещений в МКД (п. 42 Положения, утв. постановлением Правительства от 28.01.2006 № 47). Однако УО вправе помочь жителям составить такое заявление.

**- Что вправе предпринять УО, ТСЖ, если в квартире устроили хостел?**

Если вы выявили, что жилое помещение используют под гостиничные нужды, письменно уведомьте органы полиции и ФНС. Другие меры невозможны до 01.10.2019 — только с этой даты начнет действовать запрет на использование жилых помещений в МКД под гостиницы (Федеральный закон от 15.04.2019 № 59-ФЗ). Пока же использование жилых помещений в МКД для временного проживания граждан не признают нарушением, если у гостей есть временная регистрация по месту пребывания.

**- Как истребовать у прежней УО денежные средства, которые она собирала на капремонт МКД до 2014 года?**

Законодатель не установил, как действовать в таком случае. До вступления в силу Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ порядок сбора платы за капремонт определялся условиями договора с УО. Если в договоре управления не был урегулирован порядок формирования платежей на капремонт, вернуть средства можно по соглашению сторон или через суд.

УО может добровольно выплатить собственникам внесенные ими суммы или выполнить работы на основании решения общего собрания. Это следует из положений Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если УО отказывается возвратить накопленные целевые средства, собственники вправе обратиться в суд с иском о возврате неосновательного обогащения.

**- Нужно получать согласие общего собрания собственников на передачу общего имущества в аренду, если в договоре управления прописано право УО совершать такие действия?**

Да, нужно.

Чтобы передать общее имущество МКД в пользование третьим лицам, необходимо решение общего собрания собственников. За такое решение должны проголосовать собственники, которые обладают не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в МКД (пп. 3, 3.1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса).

Рекомендуем этот вопрос выносить на отдельное голосование, а не совмещать его с голосованием по договору управления. Дело в том, что условия договора управления утверждает простое большинство собственников, присутствующих на общем собрании (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса).

**- Собственник прав, когда угрожает иском о защите чести и достоинства за то, что УО указала номер его квартиры в списке должников?**

Нет, не прав.

УО вправе размещать информацию о должниках в МКД, которая не идентифицирует лицо и не распространяет его персональные данные. Это указано в разъяснениях Роскомнадзора от 15.11.2017 «О размещении личных данных потребителей коммунальных услуг на сайтах управляющих компаний». Указание в списке должников номера квартиры и суммы задолженности не нарушает персональные данные лиц. Но если УО укажет дополнительные сведения, такие как Ф. И. О., она грубо нарушит законодательство РФ.

**- Члены ТСЖ несут обязательства по долгам товарищества, например, по задолженности перед РСО?**

Нет, законодательство не содержит положений, которые обязывают членов ТСЖ оплачивать задолженность товарищества перед РСО за поставленные КУ.

Договор ресурсоснабжения заключают РСО и ТСЖ — юрлица, которые самостоятельно отвечают по своим обязательствам по договору. Это следует из части 12 статьи 161 Жилищного кодекса, статей 307, 309 Гражданского кодекса. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Члены товарищества не отвечают по его обязательствам (ч. 6 ст. 135 Жилищного кодекса).

УО и ТСЖ должны указывать в акте о затоплении квартиры перечень пострадавшего имущества, например испорченную мебель и технику?

Да, должны.

Исполнитель КУ должен составить акт о причиненном имуществу жителей МКД ущербе. Срок составления такого акта — не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в АДС.

В акте опишите причиненный ущерб и обстоятельства, при которых он был причинен. Документ составьте в двух экземплярах. Это определено пунктом 152 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

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

**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»**

**и информационных порталов Управление ЖКХ и Рос-Квартал.**

**г. Орёл**

**2019 г.**