****

**Информационный бюллетень**

**№10**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**октябрь 2019 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости сферы ЖКХ:**

**-Управляющие организации освободят от налогов в части ТКО.**

**-Отмена личных счетчиков тепла. ФАС поддерживает Минстрой.**

**-Предложения по Стратегии развития ЖКХ до 2035 года обсудили в ТПП РФ.**

**-Поставщики энергии и природного газа уберут банковскую комиссию из тарифов.**

**-Как отыскать автомобиль неплательщика, чтобы взыскать долг.**

**-Плату за содержание жилья собственники и УО устанавливают совместно.**

**-Прокурор не может произвольно устанавливать срок представления документов.**

**-Информацию в ГИС ЖКХ должны размещать все организации.**

**-Минтруд утвердил новый проф. Стандарт.**

1. **УО и РСО смогут не предоставлять суду идентификатор должника ещё полгода.**
2. **Когда ГЖИ не может не изменить реестр лицензий.**
3. **УО не должна передавать документы новой компании, если их не было.**
4. **Позиция МЧС по постановлению Правительства РФ от 20.09.2019 № 1216.**
5. **Почему ВС РФ признал недействующими некоторые требования № 938/пр.**
6. **Особенности выкупа имущества, арендуемого у муниципалитетов и субъектов РФ.**
7. **Как суд защитил права УО на коммерческую тайну**
8. **Справочник документов, которые вы не обязаны представлять жителям.**
9. **.Кому и сколько горячей, холодной воды разрешают лить чиновники.**
10. **.Короткие ответы на ваши вопросы**

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

1. **Главные новости сферы ЖКХ:**

**-Управляющие организации освободят от налогов в части ТКО**

**18 сентября Государственная Дума РФ во втором чтении приняла законопроект «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации».**

**25.09.2019**

В соответствии с правками все управляющие организации не будут платить налог в части ТКО. Теперь перечисленные организации будут освобождены от налогов на доход (в случаях, если заключен договор по обращение с ТКО с региональными операторами). Кроме того, товарищества собственников жилья, товарищества собственников недвижимости, управляющие организации, жилищно-строительный кооперативы не будут рассматривать при подсчете в составе материальных расходов средства, которые были перечислены в составе платы за КУ. Это касается тех случаев, когда данные средства появились в результате платежей собственников помещений в МКД за оказание коммунальных услуг и не были учтены при налогообложении на основании настоящего Кодекса. Дата проведения третьего чтения в настоящий момент определяется.

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

**-Отмена личных счетчиков тепла. ФАС поддерживает Минстрой**

**17 сентября Заместитель руководителя Федеральной антимонопольной службы России Виталий Геннадьевич Королев выступил с поддержкой Минстроя России. Ведомство считает, что необходимо отменить установку счетчиков тепла.**

**25.09.2019**

Позицию Министерства строительства и ЖКХ РФ поддержала ФАС России. Одним из аргументов организации стала невозможность объективного контроля потребления тепловой энергии внутри помещений в многоквартирном доме.

«Необходима не обязательная установка счетчиков, а, например, оснащение домов системами автоматического регулирования потребления тепла в зависимости от изменения температуры наружного воздуха, а также развитие института энергосервисных контрактов», — подчеркнул Виталий Геннадьевич.

В ФАС также сообщили, что отказ от установки счетчиков не означает изменение тарифов за теплоснабжение ввиду того, что затраты на установку приборов учета не рассматриваются при установлении тарифов на тепловую энергию.

При этом в Минстрое России подчеркивают, что в случае отмены счетчиков, за жильцами многоквартирных домов останется возможность добровольной установки таких приборов учёта.

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

**-Предложения по Стратегии развития ЖКХ до 2035 года обсудили в ТПП РФ**



**18 сентября 2019 года в Торгово-промышленной палате РФ прошло расширенное заседание Комитета по предпринимательству в сфере ЖКХ. В заседании приняла участие генеральный директор Информационного портала «Управление ЖКХ» Светлана Владимировна Кулькова.**

**24.09.2019**

Главной темой на повестке мероприятия стало обсуждение основных принципов и подходов к разработке проекта Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2035 года.

Экспертное сообщество в рамках дискуссии рассмотрело цели, задачи и перспективы реализации этого экономически и социально значимого программного документа и подготовило консолидированные предложения в адрес российского Правительства.

Участниками круглого стола выступили члены профильного комитета ТПП РФ, представители Министерства строительства и ЖКХ, Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы, Всероссийского профсоюза работников жизнеобеспечения, ведущие эксперты в жилищной и коммунальной сферах экономики.

Во главе дискуссии выступили Андрей Вячеславович Широков, Председатель комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ и Светлана Валерьевна Никонова, директора Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России.

«*Все мы знаем, что любой процесс начинается с постановки задачи и дальше развивается в соответствии с поставленной задачей. Главным вектором Стратегии должна стать модернизация системы управления в жилищной сфере и условий развития коммунальной отрасли*», - обозначил Андрей Вячеславович повестку заседания.

В целом экспертное сообщество сошлось на ключевом мнении, согласно которому, ключевые положения Стратегии должны отталкиваться не от интересов чиновников, поставщиков ресурсов, товаров и услуг, а от потребителя, его интересов и потребностей.

**Основными целями и задачами Стратегии в ходе расширенного заседания обозначили:**

**- Формирование объекта управления, где МКД – единый объект недвижимости с определением его балансовой и восстановительной стоимости, с государственной регистрацией.**

**- Формирование эффективного субъекта управления – единого юридического лица собственника МКД (ассоциация с обязательным членством собственников жилых и нежилых помещений), с балансовым учетом объекта (бухучет) с введение норм амортизационных отчислений.**

**- Формирование института организаций управляющих недвижимостью (ОУН) в жилищной сфере, введение требований к ОУН (по уставному капиталу, по кадрам, по техническому обеспечению, по страхованию рисков управления МКД, по исключению любых вариантов неплатежей за коммунальные ресурсы, и др.) и других.**

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

-**Поставщики энергии и природного газа уберут банковскую комиссию из тарифов**

**В следующем году ресурсники, а именно поставщики электроэнергии и природного газа, т. е. все те, в тарифе у которых были учтены сбытовые надбавки, уже не смогут включить банковское вознаграждение в расчет экономически обоснованных тарифов. Запрет установило Правительство, изменения в законодательство внесены постановлением от 05.09.2019 № 1164.**

Сейчас РСО при расчете тарифов учитывают такие расходы и заключают с некоторыми платежными организациями договоры, по которым данные организации не берут с потребителей КУ плату за перевод денежных средств. Потребители обращаются в эти платежные организации, чтобы не платить комиссию. Когда граждане вносили плату через другие банки, они платили комиссию дважды: в самом банке, с которым не заключено никаких соглашений, и в составе тарифа. Такая ситуация провоцирует искусственное перераспределение спроса потребителей, негативно влияет на конкуренцию.

Если же житель оплачивает ЖКУ в кассе УО, ТСЖ, ЖК или РСО, то в составе тарифа он платит за услугу, которая ему не оказывается. ФАС выявляла случаи, когда в составе тарифа было заложено банковское вознаграждение 7 процентов от суммы перевода без обоснования этой величины.

Со следующей осени граждане будут платить за перевод один раз и там, где они сами выберут. ФАС рассчитывает, что у платежных организаций появится стимул для конкуренции и снижения размера комиссий.

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

**-Как отыскать автомобиль неплательщика, чтобы взыскать долг**

Житель Нижнего Новгорода не оплачивал задолженность, по указанному в исполнительном документе адресу не проживал, на требования явиться в отдел судебных приставов не реагировал. Было известно, что должник владеет автомобилем, отсутствовали сведения о его местонахождении. Нашли транспортное средство по сервису частных объявлений о продаже автотранспорта.

Объявление о продаже авто разместил знакомый должника, проживающий в другом регионе. Судебный пристав под видом потенциального покупателя созвонился с продавцом и назначил встречу для осмотра и возможной покупки автомобиля.

На месте встречи судебные приставы в присутствии понятых арестовали автомобиль и эвакуировали на хранение в специализированную организацию. Машину оценят и передадут на реализацию, а вырученные от продажи деньги пойдут в счет уплаты долга.

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

**-Плату за содержание жилья собственники и УО устанавливают совместно**

Минстрой напомнил, что в одностороннем порядке собственники не могут снизить размер платы за содержание и ремонт. Размер такой платы устанавливают на общем собрании на срок от 12 месяцев с учетом предложений УО (ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса). Этого размера должно хватать для финансирования услуг и работ, необходимых для поддержания МКД в надлежащем состоянии.

Порядок определения размера платы — это существенное условие договора управления (п. 3 ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса). Следовательно, его нельзя изменять в одностороннем порядке. Это же относится и к самому размеру платы.

**Если решение собственников порождает убытки для одной стороны договора — УО, которая обязана выполнить определенный объем работ и услуг, следовательно, такое решение влечет для другой стороны договора — собственников — неосновательное обогащение. Поэтому УО вправе обратиться в суд за защитой своих гражданских прав (письмо Минстроя от 12.07.2019 № 25373-ИА/04).**

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

**-Прокурор не может произвольно устанавливать срок представления документов**

Прокурор потребовал от председателя ассоциации собственников недвижимости представить большой массив документов и дал на исполнение сутки. В числе затребованных были финансовые документы по расходам ассоциации за 10 лет, договоры с контрагентами, информация о численности работников за 10 лет и др. Председатель смог вовремя передать только часть документов.

Прокурор в ответ прислал следующий запрос и на исполнение дал 1 рабочий день. В результате прокурор вынес постановление о возбуждении дела по статье 17.7 КоАП. Мировой суд обвинил председателя в умышленном невыполнении требований прокурора и оштрафовал на 2 тыс. руб. Городской и краевой суды поддержали такое решение.

**Однако Верховный суд с ними не согласился и указал на следующие ошибки:**

* **«недоисполненные» требования прокурор вынес без учета сроков, установленных пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202–1 (далее — Закон о прокуратуре);**
* **нижестоящие суды не выяснили, были ли обстоятельства, предусмотренные пунктом 2.1 статьи 6 Закона о прокуратуре, при наличии которых документы должны представить в течение суток. Из материалов дела такие обстоятельства не усматриваются.**

**Требование прокурора не основано на нормах закона. Лицо, не выполнившее такое требование, нельзя признать виновным в совершении административного правонарушения по статье 17.7 КоАП.**

**Верховный суд отменил штраф и прекратил дело в связи с отсутствием состава правонарушения.**

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

**-Информацию в ГИС ЖКХ должны размещать все организации**

За нарушения законодательства о размещении сведений в ГИС ЖКХ наказали генерального директора теплоснабжающей организации и руководителей управляющих организаций.

В Махачкале госжилинспекция в ходе проверки РСО выявила, что в системе отсутствует информация, которую организация обязана вносить. Инспекторы вынесли предписание устранить нарушение требований части 19 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ. Ресурсники предписание проигнорировали. Тогда орган ГЖН передал в суд административный протокол по части 24.1 статьи 19.5 КоАП. Мировой судья признал генерального директора РСО виновным в административном правонарушении и назначил наказание в виде штрафа.

А в Астрахани прокуратура провела проверки и выявила нарушения законодательства у трех УО. Компании не размещали в ГИС ЖКХ информацию о конструктивных элементах МКД, отчеты о финансово-хозяйственной деятельности и общую информацию о состоянии домов. Прокуратура внесла руководителям УО представления и возбудила административные производства. В итоге компании разместили недостающую информацию в системе.

Своевременное и полноценное размещение сведений в ГИС ЖКХ — обязанность УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, РСО, органов местного самоуправления. Если компании не размещают обязательные сведения, из системы невозможно получить актуальную информацию, картина получается неполной, искаженной.

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

**-Минтруд утвердил новый проф. стандарт**

**Минюст 28 августа 2019 года зарегистрировал приказ Минтруда от 31.07.2019 № 538н. Обновлен профессиональный стандарт для руководителей управляющих организаций, инженеров по гражданскому строительству и служащих по информированию клиентов.**

Стандарт определяет шесть обобщенных трудовых функций: организация работ по содержанию и ремонту МКД, руководство деятельностью по управлению домами, обеспечение взаимодействия с собственниками помещений и раскрытия информации о деятельности УО, организация расчетов с жителями МКД и поставщиками жилищно-коммунальных услуг и контроль предоставления ЖКУ. Новый стандарт действует с 8 сентября 2019 года.

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

1. **[УО и РСО смогут не предоставлять суду идентификатор должника ещё полгода](https://roskvartal.ru/news/vzyskanie-dolgov/10793/uo-smogut-ne-predostavlyat-sudu-identifikator-dolzhnika-eschye-polgoda?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=Cy5c65M4tKpymA6mCA5n&utm_campaign=2019_10_digest_october_for_allclubcard&utm_term=ass.ogkh@mail.ru" \t "_blank)**

**Депутаты Госдумы РФ поддержали законопроект № 759178-7, который на полгода приостанавливает применение Федерального закона 28.11.2018 № 451-ФЗ в части, регулирующей рассмотрение судами исков о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги.**

Федеральный закон, требующий указывать один из идентификаторов должника при подаче иска в суд, вступает в силу 1 октября 2019 года. Согласно № 451-ФЗ, в заявлении о вынесении судебного приказа нужно указывать один из идентификаторов должника. Среди них СНИЛС, ИНН, номер паспорта, номер индивидуального предпринимателя или номер водительских прав.

Авторы документа считают, что такой подход парализует систему судебного взыскания долгов за ЖКУ, поскольку у управляющих организаций, ТСЖ и РСО нет способов получить эту информацию. Поэтому было предложено отложить вступление № 451-ФЗ в силу в части взыскания задолженности за ЖКУ на шесть месяцев. **«Наша позиция заключается в том, что нельзя ограничивать право на доступ к судебной защите. Поэтому данный период предоставляется Правительству РФ, чтобы разработать порядок, который бы исключил возможность нарушения законного права граждан на обращение в суд.** Это защитит права граждан, обеспечит законность требований и ответственности», – прокомментировала ситуацию вице-спикер Госдумы РФ Ирина Яровая.

**Напомним, на решение этой проблемы также направлен другой законопроект № 735817-7.** Его авторы предлагают создать для УО, ТСЖ и РСО механизм получения персональных данных должников через госорганы. Пока Госдума РФ ещё не рассматривала документ. Мы продолжаем следить за изменением ситуации.

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

1. **Когда ГЖИ не может не изменить реестр лицензий**

**ВС РФ дважды встал на сторону управляющих организаций в спорах с ГЖИ: в обоих случаях инспекция отказалась вносить изменения в реестр лицензий.**

В определении ВС РФ от 15.10.2018 № 304-КГ18-15975 речь идёт о случае в Кемеровской области. ГЖИ отказалась вносить изменения в реестр лицензий на основании того, что договор управления с УО был подписан председателем совета дома. По мнению Госжилинспекции, председатель не мог подписать договор без доверенности, а её в пакете документов, предоставленных управляющей организацией, не было.

Управляющая организация пояснила, что предоставила ГЖИ все документы по ОСС, в повестке дня которого было два вопроса: **избрать председателя совета МКД и уполномочить его заключить от имени собственников договор управления.** **Верховный суд РФ поддержал управляющую организацию, постановив, что полномочия представителя могут содержаться непосредственно в решении ОСС, поскольку в соответствии с гражданским законодательством РФ доверенностью может быть любой письменный документ, в том числе протокол ОСС.**

Во втором случае ГЖИ отказала исключить дом из реестра лицензий по окончании срока действия договора управления, потому что УО не представила документы, подтверждающие, что дом перешёл к другой организации. ГЖИ ссылалась на пп. «а», «б», «г» п. 3 № 938/пр. Управляющая организация обратилась в Верховный суд РФ, и он встал на её сторону. **Суд постановил, что после истечения срока действия договора управления УО не является участником правоотношений по управлению МКД, и она не должна располагать этими документами.**

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

1. **[УО не должна передавать документы новой компании, если их не было](https://roskvartal.ru/news/licenzirovanie/10738/uo-ne-dolzhna-peredavat-dokumenty-novoy-kompanii-esli-ih-ne-bylo?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=Cy5c65M4tKpymA6mCA5n&utm_campaign=2019_10_digest_october_for_allclubcard&utm_term=ass.ogkh@mail.ru" \t "_blank)**

**Верховный суд РФ постановил, что при смене управляющей организации, старая УО вправе не восстанавливать и не передавать техдокументацию новой УО в случае, если сама при начале деятельности эти документы не получала. Требовать со старой УО восстановления бумаг можно, только если они были утрачены во время её работы.**

В Верховный суд РФ обратилась управляющая организация, покидающая один из МКД на Камчатке. Орган Госжилнадзора требовал от УО передать преемнице техническую документацию на МКД. Управляющая организация стояла на том, что не может передать документы, поскольку их у неё нет и никогда не было. Первая УО получила дом, выиграв муниципальный конкурс, и прежняя управляющая организация ей документы не передала. УО пыталась получить эти документы у органов местного самоуправления, но у властей бумаг тоже не нашлось.

Суд первой инстанции признал требование органа ГЖН правомерным, однако, Верховный суд РФ встал на сторону первой управляющей организации. **В определении от 10.07.2019 № 303-ЭС19-9889 он постановил, что предписание суда должно быть исполнимым. Суд отметил, что в Жилищном кодексе РФ прямо не закреплена обязанность УО по изготовлению отсутствующих документов и последующей их передаче другому лицу. В итоге суд пришёл к выводу, что УО обязана восстанавливать утраченную техническую документацию только в том случае, если бумаги исчезли во время работы этой УО.** Напомним, что **не передача технической документации на дом новой управляющей организации в установленный срок относится к грубым нарушениям лицензионных требований**.

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

1. **Позиция МЧС по постановлению Правительства РФ от 20.09.2019 № 1216**

В постановлении Правительства РФ от 20.09.2019 № 1216 прописан запрет на использование открытого огня на балконах и лоджиях в жилых домах. Документ вызвал общественный резонанс, поскольку открытым огнём считаются зажжённые спички, сигареты и мангалы, и некоторые СМИ писали, что Правительство РФ запретило курить на балконах.

В МЧС разъяснили, что постановление Правительства РФ от 20.09.2019 № 1216 направлено не на борьбу с курильщиками, а на повышение уровня безопасности жителей МКД. В министерстве рассказали, что только за прошлый год на балконах произошло более двух тысяч пожаров, причём 60% – из-за неосторожности при курении. Сначала в МЧС подтвердили, что спички и сигареты попадают под определение открытого огня, а значит, курение на балконах будет запрещено. Однако потом руководство МЧС изменило позицию, разъяснив, что новые требования не запрещают курение на балконах, а только предупреждают об ответственности в случае, если непотушенная сигарета привела к пожару. «Благодаря изменениям в правила противопожарного режима пострадавшим будет легче взыскивать потери с виновного лица. После вступления поправок в силу истинные виновные лица будут отвечать по закону и возмещать тот вред, который они причинили», – сообщили в МЧС. Управляющим организациям следует разъяснить жителям МКД новые правила и напомнить, что если курение на балконе привело к пожару, курильщик рискует получить штраф от 3 до 5 тысяч рублей.

Изменения, вносимые постановлением Правительства РФ от 20.09.2019 № 1216, вступают в силу 1 октября 2019 года. Напоминаем УО, что оборудование в МКД мест для курения не входит в перечень обязательных видов работ, однако, решение создать такое место может принять общее собрание собственников. Больше информации по теме вы найдёте в нашем материале.

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

1. **Почему ВС РФ признал недействующими некоторые требования № 938/пр**

**Орган ГЖН отказал управляющей организации из Ульяновска в исключении дома из реестра лицензий, поскольку она не предоставила в ведомство протокол ОСС и акт приёмки-передачи техдокументации согласно требованиям № 938/пр. УО обратилась в ВС РФ с требованием признать, что она не обязана предоставлять эти документы. Рассказываем, почему суд встал на сторону УО.**

Для исключения дома из реестра лицензий УО обязана предоставить пакет документов согласно п. 3 № 938/приказа Минстрой ЖКХ.

Согласно ч. 2 ст. 168 ЖК РФ, после утверждения собственниками на ОСС договора управления и его подписания, а также после прекращения действия такого договора, управляющая организация обязана обратиться в орган ГЖН с заявлением о внесении изменений в региональный реестр лицензий. Этот процесс регламентирован Приказом Минстроя РФ от 25.12.2015 № 938/пр. Однако не всегда то, что прописано в нормативно-правовом акте, соответствует реальному положению вещей. И в таком случае управляющие организации, пытаясь внести изменения в реестр лицензий, сталкиваются с неразрешимыми без судебного разбирательства ситуациями. Так, одна из УО Ульяновска подала в орган ГЖН заявление на исключение дома из реестра лицензий, поскольку истёк срок действия договора с собственниками. Согласно пп. «а», «б», «г» п. 3 № 938/пр, УО была обязана приложить к заявлению:

-копию протокола и решения ОСС о расторжении договора управления с лицензиатом в случае проведения такого собрания;

-копию протокола конкурса по отбору УО для управления многоквартирным домом, в соответствии с которым лицензиат определён победителем конкурса, в случае проведения указанного конкурса;

-копию акта приёма-передачи техдокументации и иных документов, связанных с управлением домом, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД.

Поскольку УО прекратила управлять домом из-за истечения срока действия договора управления, то таких документов она предоставить не могла. Орган ГЖН отказал компании в исключении дома из реестра.

Орган ГЖН отказывает УО в исключении дома из реестра лицензий без приложения обязательных документов УО с таким положением дел не согласилась, считая, что нормы № 938/пр нарушают её законные права и интересы, и подала административный иск в Верховный суд РФ. Компания потребовала признать пп. «а», «б», «г» п. 3 № 938/пр недействующими. Они не позволяют изменить реестр лицензий в связи с прекращением договора управления, если собственники ещё не выбрали новую УО на ОСС.

Организация посчитала, что такое положение вещей противоречит ч. 2 ст. 198 ЖК РФ. Приказ № 938/пр в данных подпунктах не разграничивает случаи внесения изменений в реестр в связи с прекращением договора управления многоквартирным домом и исключения сведений из реестра в связи с досрочным его расторжением. В ч. 3 и ч. 5 ст. 198 ЖК РФ эти случаи разведены. В результате орган ГЖН незаконно требует от УО в ситуации, когда истёк срок действия ДУ, документы, которые компания не может предоставить. К тому же, как посчитала УО, принуждение её продолжать управление домом после истечения срока договора с собственниками является незаконным вмешательством госоргана в финансово-хозяйственную деятельность УО и безосновательным ограничением её прав.

**УО после окончания срока действия договора не должна располагать всеми документами из п. 3 № 938/пр.**

**ВС РФ пришёл к выводу, что управляющая организация права, настаивая на признании пп. «а», «б», «г» п. 3 № 938/пр недействующими применительно к компаниям, которые просят исключить из реестра лицензий дом из-за истечения срока действия договора управления.**

В обоснование своего решения ВС РФ привёл следующие нормы законодательства: -Прекратив управлять домом, УО обязана разместить сведения об этом в ГИС ЖКХ и направить их в орган ГЖН для внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ (ч. ч. 2, 3 ст. 198 ЖК РФ, ч. 3 ст. 7 № 255-ФЗ).

- Реестр лицензий предполагает, что указанные в нём сведения, в том числе о лицензиате и об адресах домов, которыми он управляет, должны быть достоверными и актуальными, обновляться своевременно при заключении, прекращении или расторжении договора управления многоквартирным домом (п. 15 ПП РФ № 1110).

- Договор управления многоквартирным домом заключается на конкретный срок (ч. ч. 4, 13, 14 ст. 161, ч. 1 ст. 162 ЖК РФ). Если одна из сторон заявила о прекращении договора управления по окончании установленного срока, то он расторгается, что соответствует нормам ч. 6 ст. 162 ЖК РФ, ст. 421 ГК РФ.

- Если после истечения срока действия договора управления, он не был продлён, то УО прекращает деятельность по управлению домом и изменяет перечень домов в реестре лицензий РФ в соответствии с ч. ч. 2, 3 ст. 198 ЖК РФ. При этом ЖК РФ и иные НПА не возлагают на управляющую организацию обязанность управлять домом до выбора новой компании или дня возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом у других лиц.

**ВС РФ сделал заключение, что управляющая организация после истечения срока действия договора управления уже не является участником правоотношений по управлению домом. Она не должна располагать документами, предусмотренными пп. «а», «б», «г» п. 3 № 938/пр и представлять их вместе с заявлением о внесении изменения в реестр лицензий.**

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

1. **Особенности выкупа имущества, арендуемого у муниципалитетов и субъектов РФ.**

**С 03.07.18 года вступил в силу *федеральный закон № 185-ФЗ*, вносящий изменения, в т. ч. в *159 федеральный закон от 22.07.08* Об отчуждении недвижимого имущества из государственной и муниципальной собственности.**

В связи с тем, что некоторые предприятия малого и среднего бизнеса, осуществляющие свою деятельность в жилищно-коммунальной сфере, продолжают эксплуатировать на правах аренды административные здания, помещения, являющиеся собственностью органов местного самоуправления, используемые под офисные, расчётно-кассовые и прочие производственные нужды, мы считаем что данная информация для таких предприятий будет полезной.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Изменение** | **Так было до 03.07.2018 года** | **Так стало с 03.07.2018 года** |
| ***Срок действия закона №159-ФЗ.*** | * «Малая приватизация» была временной мерой поддержки малого и среднего бизнеса. Срок действия закона составлял всего 2 года – до 01.07.2010 года. * Далее этот срок продлевался трижды: * на 3 года - до 01.07.2013 года; * еще на 2 года - до 01.07.2015 года; * и еще на 3 - до 01.07.2018 года. | * Ограничение действия закона по времени отменено. *Закон №159-ФЗ* стал действующим бессрочно. |
| ***Имущество, которое можно выкупать.*** | * Предприниматели могли выкупить только те из арендуемых помещений, которые находились в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности. Это прямо следовало не только из положений закона №159-ФЗ, но и из его названия. | * Исключены из названия и статей закона слова о собственности субъектов РФ. Сейчас малый и средний бизнес может на льготных условиях приобрести не только муниципальное, но и федеральное имущество. |
| ***Срок аренды, влияющий на выкуп помещения.*** | * Право на выкуп предоставлялось предпринимателям только в том случае, если арендуемое имущество непрерывно находилось в их временном владении и (или) пользовании как минимум в течение 3-х лет до дня вступления закона в силу, то есть до 05.08.2008 года.   ***Например, если договор аренды был заключен 06.08.2005 года или позже, то предприниматель не мог подать заявку на выкуп помещения, даже если с момента начала аренды прошло более 3-х лет.*** | * Предприниматель может приватизировать помещение, которым непрерывно пользуется как минимум в течение 2-х лет на момент подачи заявления о выкупе. * Это дает арендатору возможность воспользоваться правом на приватизацию в будущем, если в настоящее время он не может приобрести арендуемое помещение. |
| ***Заключение и подписание договора.*** | * Если предприниматель не заключал договор купли-продажи арендуемого помещения или не подписывал присланный ему договор в течение 30 дней с момента его получения, он лишался преимущественного права на выкуп. | * Арендаторы, отказавшиеся от покупки или вовремя не подписавшие документы, вновь могут воспользоваться возможностью льготной приватизации. * Если бизнесмен продолжает арендовать помещение, то может направить его собственнику заявление о выкупе. |
| ***Порядок и срок оплаты.*** | * Предприниматель, решивший выкупить арендуемое помещение, сам выбирал порядок оплаты – единовременно или в рассрочку, а также предпочтительный для него срок рассрочки в предусмотренных законом пределах. | Срок рассрочки не может быть менее 5 лет и устанавливается:   * нормативным правовым актом Правительства РФ (для федерального имущества); * законом субъекта РФ (для собственности области); * муниципальным правовым актом (по муниципальному имуществу). |

* ***Порядок выкупа имущества, арендуемого у муниципалитетов и субъектов РФ.***

С учетом июльских изменений 2018 года *закон №159-ФЗ* предусматривает 2 принципиально разных подхода к «малой приватизации»:

* общий порядок выкупа арендуемых помещений – по инициативе собственника;
* два «специальных» порядка выкупа – по инициативе предпринимателя.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Общий порядок.*** | * Уполномоченный орган субъекта РФ или муниципалитета в соответствии с *Законом № 178-ФЗ* принимает решение об условиях приватизации, в котором предусматривает преимущественное право арендатора на приобретение арендуемого имущества. * После этого уполномоченный орган направляет арендатору копию этого решения, предложение о заключении договора купли-продажи помещения и проект этого договора. * Если у арендатора есть задолженность по арендной плате, неустойкам, штрафам и пеням, ему также направляют требование погасить такую задолженность. * Если арендатор отвечает согласием использовать свое преимущественное право, с ним заключают договор купли-продажи. Предприниматель подписывает его в течение 30 дней с момента получения предложения. * Одновременно с этим арендатор должен подать в уполномоченный орган: * заявление о том, что он соответствует условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего бизнеса; * документы, подтверждающие внесение арендной платы; * документы о погашении задолженности по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням).   ***Существенный недостаток общего порядка льготной приватизации: субъекты РФ и муниципалитеты не горят желанием продавать свое имущество предпринимателям. Поэтому законодательно введены 2 «специальных» порядка выкупа, благодаря которым предприниматель может приобрести арендуемое помещение, не дожидаясь предложения собственника.*** |
| ***Условия приватизации в рамках «специального порядка №1».*** | * На день подачи предпринимателем заявления о выкупе арендуемое помещение находится в его временном владении и (или) пользовании непрерывно в течение 2-х и более лет, что подтверждается договором аренды. * Отсутствует задолженность по арендной плате. * Арендуемое помещение не включено в утвержденный перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование малому и среднему бизнесу. * На момент заключения договора купли-продажи сведения о предпринимателе (ИП или юридическом лице) не исключены из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства. |
| ***Условия приватизации в рамках «специального порядка №2».*** | * На день подачи предпринимателем заявления о выкупе арендуемое помещение находится в его временном владении и (или) пользовании непрерывно в течение 3-х и более лет, что подтверждается договором аренды. * Арендуемое помещение включено в перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование малому и среднему бизнесу, в течение как минимум 5 лет до дня подачи этого заявления. |

Субъекты малого и среднего бизнеса имеют право обжаловать (*ч. 8 ст. 4 Закона № 159-ФЗ*):

* отказ уполномоченного органа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;
* достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, которая используется для определения цены выкупаемого имущества;
* бездействие уполномоченного органа в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действий, которые необходимы для реализации преимущественного права выкупа.

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

1. **Как суд защитил права УО на коммерческую тайну**

**Воспользуйтесь термином «коммерческая тайна», если жители запрашивают у вас финансовые документы или договоры с контрагентами. Вы вправе не раскрывать всю подноготную своей деятельности — именно об этом напомнили судьи (постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 08.05.2018 № Ф01-1275/2018 по делу № А43-28820/2017).**

**К СВЕДЕНИЮ**

**Коммерческая тайна — режим конфиденциальности информации, позволяющий ее обладателю при существующих или возможных обстоятельствах увеличить доходы, избежать неоправданных расходов, сохранить положение на рынке товаров, работ, услуг или получить иную коммерческую выгоду** (ст. 3 Федерального закона от 29.07.2004 № 98-ФЗ).

**Что произошло**

Житель МКД направил на электронный адрес УО заявление — потребовал предоставить расчет и обоснование финансовых потребностей для выполняемых УО в течение года работ, оказываемых услуг, а также указать источники их покрытия.

УО в ответ на запрос направила информацию о плане текущего ремонта на год; сведения о стоимости работ и услуг, которые выполняет по договору управления, а также о размере платы за ГВС, ХВС, электроснабжение в целях содержания общего имущества.

Такой ответ гражданина не удовлетворил, и он обратился за помощью в орган ГЖН. Инспекторы провели документарную проверку и выдали УО предписание предоставить жителю все затребованные им сведения.

УО оспорила правомерность предписания в суде. Первый же суд встал на ее сторону и признал предписание недействительным. Теперь уже госжилинспекция не согласилась с выводами первой судебной инстанции и подала апелляцию. Но снова проиграла. Не помогла и кассация — окружной арбитражный суд поддержал решения предыдущих инстанций, предписание органа ГЖН предоставить гражданину затребованную им информацию признано недействительным.

**На чем настаивала госжилинспекция**

В поддержку своей позиции госжилинспекция приводила нормы части 10 статьи 161 Жилищного кодекса1, подпункта «в» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416 (далее — Правила № 416).

Госжилинспекция утверждала, что расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей, неразрывно связаны с осуществлением деятельности по управлению МКД. И именно в рамках осуществления такой деятельности УО обязана обеспечить свободный доступ к запрошенной гражданином информации.

Орган ГЖН не соглашался с судами в их оценке применимости к рассматриваемой ситуации требований Правил № 416. По мнению инспекции, если в подпункте «в» пункта 4 данных Правил не упомянута обязанность УО предоставлять собственникам расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию МКД, это не означает, что собственники не могут потребовать представить эти сведения. Ведь такая информация должна быть у УО, если она соблюдает Правила № 416.

Также госжилинспекция полагала, что суды не вправе были ссылаться на Стандарт раскрытия, который Правительство утвердило постановлением от 23.09.2010 № 731 (далее — Стандарт). Обоснование такой позиции — предметом проверки не было соблюдение УО его норм.

**Какие аргументы выдвинула УО**

УО доказала в суде, что ответила на обращение жителя в установленный Стандартом срок. Заявителю предоставили: план текущего ремонта на 2017 год, информацию о стоимости выполняемых работ, оказываемых услуг, о размере платы за ГВС, ХВС, электроснабжение в целях содержания общего имущества МКД.

**Расчет и обоснование финансовых потребностей для выполняемых УО в течение года работ, оказываемых услуг, а также сведения об источниках их покрытия не входят в перечень информации, которую УО обязана раскрывать, не предусмотрены Стандартом. Поэтому УО не предоставила их гражданину.**

**Чем руководствовался суд**

Арбитражный суд не нашел в решениях предыдущих инстанций ошибок и неправильного применения законодательства. Суд указал, что в пункте 3 Стандарта законодатель перечислил всю информацию, которую управляющая МКД организация должна раскрывать. Данный перечень исчерпывающий, закрытый и не подлежит расширительному толкованию. **Требования раскрывать информацию о расчете работ и услуг и обосновании финансовых потребностей в Стандарте нет.**

**Суд разъяснил, в чем ошибался орган ГЖН: Правила № 416 нельзя применять в целях раскрытия информации УО по обращениям собственников и пользователей помещений в МКД.**

Дело в том, что госжилинспекция в предписании не вменяет УО нарушение Стандарта, а требует предоставить жителю информацию в соответствии с Правилами № 416. Но инспекция неверно истолковала часть 10 статьи 161 Жилищного кодекса — здесь указано, что свободный доступ к информации УО обеспечивает в соответствии со Стандартом.

Кроме того, подпункт «в» пункта 4 Правила № 416, в нарушении которого инспекторы обвинили УО, регламентирует подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения на общем собрании собственников. В этом пункте не указана императивная обязанность для УО предоставлять собственнику по запросу информацию о расчете выполняемых работ, оказываемых услуг и обосновании финансовых потребностей.

Поэтому предписание госжилинспекции предоставить затребованную жителем информацию не соответствует части 10 статьи 161 Жилищного кодекса, Стандарту, нарушает права и законные интересы УО в сфере предпринимательской деятельности, так как возлагает на нее не предусмотренные законом и необоснованные обязательства.

Таким образом, суд защитил права УО и не допустил возложения на УО обязанностей, которые не предусмотрены законом.

**Как и когда вы можете отказать жителям в представлении документов**

Все документы, которые УО может отказаться показывать собственнику по запросу, обладают тремя признаками:

* прямо не названы в Жилищном кодексе, Правилах № 416, Правилах № 354, Стандарте;
* относятся к категории первичных бухгалтерских документов;
* содержат коммерческую тайну.

Если житель запросил информацию, которую вы не обязаны раскрывать, сообщите ему об этом. Подкрепите свои слова ссылками на законодательство, процитируйте перечень Стандарта. Пример смотрите на *рисунке*.

Не оставляйте обращения жителей без внимания. Отвечайте на них в установленные законом сроки. Такие сроки указаны в части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса, пунктах 34, 36, 37 Правил № 416.

**Как отказать жителю в представлении документов**

***------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------  
Общество с ограниченной ответственностью «УК Альфа»***Адрес: ***125008, Москва, ул. Михалковская, д. 20,***

тел.: ***8 (495) 804-48-53***

Собственнику квартиры № ***13***  
в доме ***69*** по адресу: ул. ***Лесная***, ***Москва***  
***Глебовой Алле Степановне***

Исх. № ***93***

Уважаемая ***Алла Степановна***!

Москва ***26 сентября*** 20***19*** года

На Ваш запрос сведений ***о размерах цен и тарифов, подлежащих применению при определении размера платы за горячее водоснабжение, и о реквизитах нормативных правовых актов, которыми они установлены***, сообщаем, что с запрашиваемой информацией вы можете ознакомиться ***на информационных стендах в офисе ООО «УК Альфа»*** по адресу: ***Москва, ул. Михалковская, д. 20*** с 9:00 до 18:00.

В соответствии с абзацем 2 пункта 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, УО вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации, в случае если запрашиваемая информация:

– затрагивает интересы неопределенного круга лиц;

– по мнению УО, раскрыта в необходимом объеме способом, указанным в пунктах 31 и 32 указанных Правил;

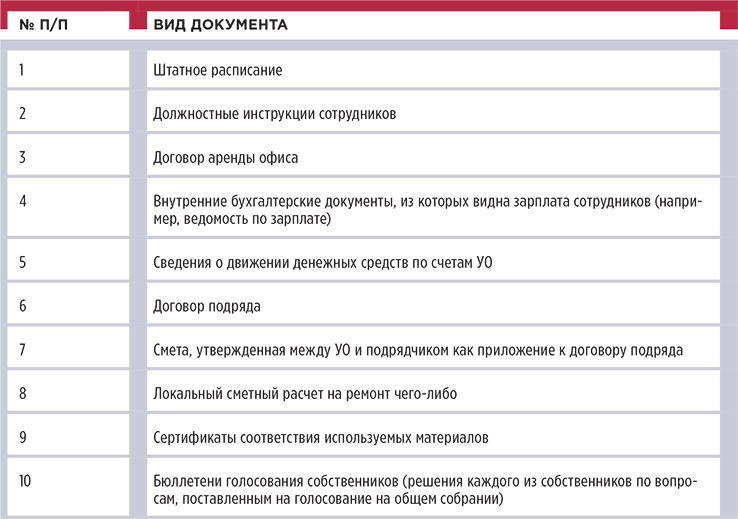
– является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения).

***Генеральный директор  
ООО «УК Альфа»*** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ***А.В. Львов***

М.П.

Если вы решили не показывать собственнику документ, который он запрашивает, подготовьте аргументы в защиту своей позиции. В *таблице* мы назвали 10 видов документов из категории «не обязаны показывать» и обоснования для этого.

**Таблица Перечень документов, которые УО не обязана показывать или представлять собственнику по запросу**



Внутренние хозяйственные документы УО не относятся к числу представляемых на ознакомление документовУО — это коммерческая организация, цель деятельности которой — извлечение прибыли и исполнение своих обязательств перед собственниками помещений. УО самостоятельно на свой страх и риск вступает в правоотношения с подрядными организациями.  
 Акты, договоры между УО и подрядчиками могут содержать коммерческую тайну. Подрядчик, к примеру, имеет право выполнять одни и те же виды работ дороже/дешевле для разных заказчиков.  
 УО отчитывается за израсходованные средства в рамках отчета по договору управления и не обязана отчитываться по договорам с подрядчикамиУО не обязана представлять сертификаты соответствия используемых материалов, но может это сделать.  
 Такие сертификаты не содержат коммерческой информации. Раскрытие подобной информации работает на имидж УО и показывает открытость нанятой собственниками организацииУО может отказать собственнику в доступе к документации, которая содержит персональные данные. Это копии бюллетеней других собственников, договоры с ними.  
Собственники могут потребовать только копии собственных бюллетеней (**апелляционное определение Нижегородского областного суда от 16.04.2019 по делу № 33–4485/2019)**

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

1. **Справочник документов, которые вы не обязаны представлять жителям**.

**Есть ряд документов, которые вы не обязаны показывать собственникам помещений в МКД. Это, например, внутренние документы УО, а также бухгалтерские документы, которые отражают денежные отношения УО с подрядчиками.  
В *таблице* мы назвали 10 видов документов из категории «не обязаны показывать», обоснования для них и примеры успешной судебной практики.**

Таблица: Перечень документов, которые УО не обязана показывать или представлять собственнику по запросу.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид документа** | **Нормативное обоснование** |
| 1 | Штатное расписание | Внутренние хозяйственные документы УО не относятся к числу представляемых на ознакомление документов.  Внутренние документы УО не относятся к документации, которую оформляют во исполнение договора управления МКД, поскольку они не регулируют отношения между собственником помещения и УО.  На УО не может быть возложена обязанность раскрывать информацию и представлять документацию, не предусмотренную жилищным законодательством. Также УО не обязана предоставлять информацию в более детальном виде, чем предусмотрено законом (апелляционное определение Саратовского областного суда от 17.12.2014 по делу № 33–7126/2014, апелляционное определение Свердловского областного суда от 16.08.2016 по делу № 33–13984/2016). |
| 2 | Должностные инструкции сотрудников |
| 3 | Договор аренды офиса |
| 4 | Внутренние бухгалтерские документы, из которых видна зарплата сотрудников (например, ведомость по зарплате) |
| 5 | Сведения о движении денежных средств по счетам УО |
| 6 | Договор подряда | УО — это коммерческая организация. Цель ее деятельности — извлечение прибыли и исполнение своих обязательств перед собственниками помещений. УО самостоятельно на свой страх и риск вступает в правоотношения с подрядными организациями.  Документы (договоры, акты) между УО и подрядчиками могут содержать коммерческую тайну. Подрядчик, к примеру, имеет право выполнять одни и те же виды работ дороже/дешевле для разных заказчиков.  УО отчитывается за израсходованные средства в рамках отчета по договору управления и не обязана отчитываться по договорам с подрядчиками |
| 7 | Смета, утвержденная между УО и подрядчиком как приложение к договору подряда |
| 8 | Локальный сметный расчет на ремонт чего-либо |
| 9 | Сертификаты соответствия используемых материалов | УО не обязана представлять сертификаты соответствия используемых материалов, но может это сделать.  Такие сертификаты не содержат коммерческой информации. Раскрытие подобной информации работает на имидж УО и показывает открытость нанятой собственниками организации. |
| 10 | Бюллетени голосования собственников (решения каждого из собственников по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании) | УО может отказать собственнику в доступе к документации, которая содержит персональные данные. Это копии бюллетеней других собственников, договоры с ними.  Собственники могут потребовать только копии собственных бюллетеней (апелляционное определение Нижегородского областного суда от 16.04.2019 по делу № 33–4485/2019). |

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

1. **Кому и сколько горячей, холодной воды разрешают лить чиновники**

10 или 3 с человека — это про нормативы потребления воды по стране. Когда жители жалуются на счета, каждый раз приходится объяснять, что это не вы устанавливаете нормативы потребления и утверждаете тарифы на воду. Мы собрали справочную информацию, которая поможет вам провести такую разъяснительную работу.

В ***таблице***мы показали, в каких регионах власти «разрешают» лить воду. Объясните гражданам, что нормативы размером до трех кубов — небольшие относительно, например, семи кубов на человека в месяц. Именно такой норматив на централизованное ХВС действует на территории Астраханской области. Чтобы увидеть, на каком месте в списках ваш регион, включите в таблице сортировку «по возрастанию» или «по убыванию» для норматива на ГВС или на ХВС.

В беседе с жителями вы можете использовать эту информацию так: посмотрите, а в этих регионах ваш счет был бы еще больше, ведь там на одного человека 7 кубов воды, а не 3, как у нас.

Мы также собрали регионы, в которых установлены максимальные нормативы потребления холодной и горячей воды. На претензии жителей, которые проживают в таких регионах, предложите установить ИПУ. Так они сами будут решать, экономно им использовать коммунальные услуги или оплачивать по счетчику.

Данные в таблице соответствуют определенной степени благоустроенности МКД — они установлены для домов с централизованным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, оборудованные унитазами, раковинами, мойками, ваннами длиной 1650–1700 мм с душем.

В некоторых регионах нормативы установлены на города и районы — в таблице указан норматив для главного города субъекта.

**Таблица Какие установлены в регионах нормативы потребления ХВС и ГВС**

**ХВС ГВС**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Орловская область** | централизованное ХВС и ГВС | 5.933 | 3.187 |
| **Брянская область** | централизованное ХВС и ГВС | 4.37 | 3.19 |
| **Белгородская область** | централизованное ХВС и ГВС | 4.827 | 3.177 |
| **Владимирская область** | централизованное ХВС и ГВС | 4.33 | 3.23 |
| **Калужская область** | централизованное ХВС и ГВС | 4.36 | 3.2 |
| **Курская область** | централизованное ХВС и ГВС | 6.99 | 3.16 |
| **Липецкая область** | централизованное ХВС и ГВС | 5.233 | 3.397 |

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

1. **Короткие ответы на ваши вопросы.**

**Кто платит за вывоз веток, которые лежат на контейнерной площадке?**

Мусор на контейнерной площадке убирает управляющая МКД организация. Эти работы включены в платежи собственников за содержание жилого помещения.

Правительство четко разграничило обязанности регоператора по обращению с ТКО и управляющих МКД организаций постановлением от 15.12.2018 № 1572. Регоператор один раз в сутки организует вывоз ТКО, при этом убирает все, что рассыпалось в процессе погрузки мусора. Управленец следит за прилегающей территорией, за состоянием площадки, убирает и ремонтирует ее.

Если растительный мусор расположен вне контейнера на территории контейнерной площадки, за его уборку и утилизацию отвечает УО. Независимо от того, кто признан производителем таких отходов.

**Как часто нужно проводить текущий ремонт подъездов?**

Периодичность текущего ремонта подъездов составляет 3–5 лет. Срок определяют в зависимости от группы капитальности здания, физического износа и местных условий. Это установлено пунктом 2.3.4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

К текущему ремонту подъезда относят работы по ремонту козырька подъезда, крыльца, ступеней, полов, входных дверей, перил, почтовых ящиков, деревянных оконных рам, а также частичный ремонт кровли, окраску стен и потолков, ремонт электропроводки и мусоропроводов и т. д.

**Что делать, если ГЖН выдал предписание демонтировать бесхозяйную кладовку?**

Уведомите о требовании госжилинспекции всех собственников помещений, чтобы выяснить, кто хозяин конструкции. Уведомление направьте каждому собственнику по почте либо разместите в местах общего пользования.

Если собственник не объявится, начните демонтаж. Работы нужно провести в соответствии со всеми техническими и иными требованиями, чтобы не причинить вред общему имуществу и имуществу третьих лиц.

**УО может оставить аварийный дом без управления?**

Нет, не может. Аварийность дома законодатель не признает в качестве основания для отказа УО от управления им.

Если дом признали аварийным, УО обязана продолжать его обслуживать и начислять жителям плату за содержание и ремонт. Это связано с тем, что договор управления не расторгнут и не изменен. Суды подтверждают такую обязанность (апелляционные определения Пермского краевого суда от 13.08.2012 по делу № 33-6973, Верховного суда Республики Коми от 29.07.2013 по делу № 33-4012АП/2013).

Компанию, которая «бросит» аварийный МКД, привлекут к административной ответственности в рамках статьи 7.22 КоАП. На это указал Пленум ВАС в пункте 3.2 постановления от 17.02.2011 № 11.

**Делать перерасчет за водоотведение, если в МКД отключали ГВС?**

Да, перерасчет нужно сделать.

Плату за водоотведение перерассчитывают в том случае, если производили перерасчет платы за холодное или горячее водоснабжение (п. 87 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354, далее – Правила № 354).

Если горячее водоснабжение предоставлялось с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также в случае проведения ремонтных и профилактических работ, размер платы снижают на объем непредоставленной услуги (п. 99 Правил № 354). Данное правило применяют, когда не установлены ОДПУ и ИПУ.

**Орган ГЖН вправе запрашивать информацию для регоператора ТКО?**

Да, вправе.

Госжилинспекция может запросить документы в рамках лицензионного контроля, если есть мотивированный запрос. Такое право инспекторам предоставил законодатель.

Органы ГЖН проводят в отношении УО лицензионный контроль на основании Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ (далее – Закон № 99-ФЗ). Для этого предназначены документарные, плановые и внеплановые выездные проверки (ч. 6 ст. 19 Закона № 99-ФЗ). Во время проверок инспекторы вправе запрашивать у лицензиата сведения и получать необходимые документы.

**УО обязана убирать лестничные клетки, если этой услуги нет в договоре управления?**

Да, обязана.

Если УО не будет убирать лестничные клетки, то орган ГЖН вправе оштрафовать компанию.

Сухая и влажная уборка лестничных площадок входит в Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290). Работы и услуги Минимального перечня включены в любой договор управления МКД по умолчанию.

Факт отсутствия в договоре управления МКД такого вида услуг не освободит УО от административной ответственности. Накажут ее за невыполнение требований к санитарному содержанию общего имущества.

**Когда в ЕПД включат строку «Антитеррористические меры» в отношении самодельных кладовок?**

Законодательство не предусматривает финансирование антитеррористических мер в МКД.

Минстрой подготовил проект постановления Правительства, в котором обозначил требования к антитеррористической защищенности МКД и формы паспорта безопасности. Порядок финансирования антитеррористических мероприятий и возможность выставления собственникам соответствующей платы будет зависеть от вида конкретных мероприятий.

Кладовые и иные подсобные помещения в местах общего пользования и сейчас вне закона (подп. «к» п. 23 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства от 25.04.2012 № 390).

**Кто ответит за недостатки в работах по капитальному ремонту МКД?**

Отвечать должны региональный оператор и подрядная организация, которая выполняла работы.

Регоператор капремонта – это технический заказчик работ. Он обязан следить за их качеством и соблюдением сроков выполнения (ст. 182 Жилищного кодекса). Гарантийные обязательства и срок устранения нарушений установлены договором на выполнение работ, который регоператор заключает с подрядной организацией (ст. 182 Жилищного кодекса).

По выявленным недостаткам проведенного капитального ремонта МКД направьте обращение в адрес регионального оператора. Если регоператор и подрядная организация будут уклоняться от исполнения гарантийных обязательств, обратитесь в суд.

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

**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.**