

**Информационный бюллетень**

**№ 1**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**январь 2023 г.**

**Содержание:**

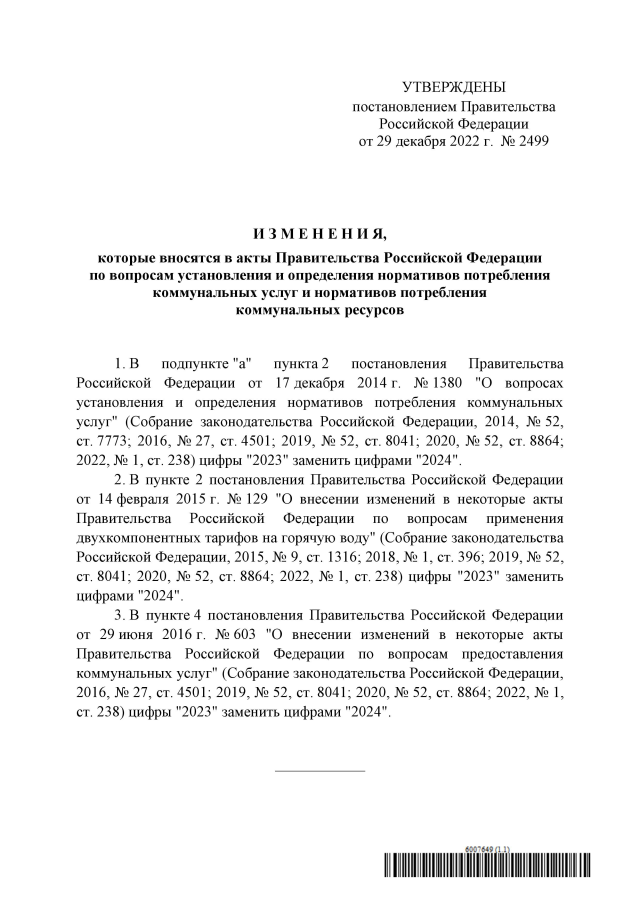
1. **Новости отрасли ЖКХ**
2. **НПА, вступающие в силу в первом полугодии 2023 года**
3. **Как сделать перерасчет платы за КР на СОИ**
4. **Как работать с долгами за ЖКУ в досудебном порядке**
5. **10 популярных вопросов января**
6. **Новости отрасли ЖКХ**

**Внесены изменения в правила предоставления коммунальных услуг**

Принято и опубликовано ПП РФ от 29.12.2022 № 2499 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов».

11.01.2023

Правительством РФ отложен срок завершения перехода к единым на территории региона нормативам потребления коммунальных услуг до 1 января 2024 года и перенесено утверждение норматива потребления холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, а также норматива расхода тепла на подогрев холодной воды для горячего водоснабжения. Помимо этот даны уточнения по расчету платы за отопление в жилых домах без индивидуальных и общедомовых приборов учета.



**Утвержден порядок действий при непредоставлении функций ИСУ электроэнергии**

Опубликовано Постановление Правительства РФ от 30.12.2022 № 2554 «О внесении изменений в Правила предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности)».

Правительством утвержден раздел об ответственности за непредоставление или ненадлежащее предоставление минимального набора функций интеллектуальных систем учета электроэнергии.

Теперь, согласно документу, организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, а также специалисты, использующие системы учета электроэнергии, в случае ненадлежащего предоставления или непредоставления минимального набора функций ИСУ электроэнергии вправе взыскать штраф с владельца таких систем учета.

Постановление вступило в силу со дня его официального опубликования.

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

**Обслуживание газового оборудования будет урегулировано**

Законопроект об обслуживании газового оборудования в многоквартирных домах, внесенный на рассмотрение в Государственную Думу Российской Федерации еще в 2017 году, готов ко второму чтению.  Сейчас он проходит необходимую правовую экспертизу, к концу января все нюансы будут уточнены, и мы включим документ в план рассмотрения. Все коллеги понимают, что принятие закона и начало работы по новому принципу «один дом — одна обслуживающая организация» откладывать больше нельзя», — заявил Сергей Александрович Пахомов, Председатель комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

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

**Внесено предложение о расширении полномочий председателя совета МКД**

В Госдуме будет рассмотрен вопрос о возможности председателя совета многоквартирного дома представлять интересы всех собственников без сбора доверенностей в случае, когда решение принято на собрании собственников.

Соответствующий законопроект № 272604-8 о внесении изменений в статью 161.1 Жилищного кодекса РФ уже внесен на рассмотрение в Государственную Думу Российской Федерации.

Напомним, что на данный момент выступление председателя совета МКД в суде в качестве представителя собственников помещений по делам, связанным с управлением МКД и предоставлением коммунальных услуг, возможно только при наличии доверенностей от собственников.

«Для активных председателей и советов МКД изменения в законодательстве открывают возможности работать ещё эффективнее и оперативнее при защите законных прав и интересов жильцов дома», - отметил Сергей Александрович Пахомов, Председатель комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

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

**Уведомляйте Роскомнадзор по новым формам**

С 26 декабря УО, ТСЖ, ЖСК как операторы персональных данных обязаны уведомлять Роскомнадзор по новым формам. Служба утвердила их [приказом от 28.10.2022 № 180](https://mini.1umd.ru/#/document/99/352252349/). Он действует с 26 декабря.

Новые формы нужно использовать, чтобы уведомить Роскомнадзор:

* о намерении обрабатывать персональные данные;
* внесении изменений в ранее представленные сведения;
* прекращении обработки персональных данных.

Формы в [приказе № 180](https://mini.1umd.ru/#/document/99/352252349/) учитывают изменения в [Законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990046/) «О персональных данных», которые действуют с 1 сентября.

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------  
**Плановые проверки лифтов в МКД проводить не будут**

В отношении лифтов не будут проводить плановые контрольно-надзорные мероприятия. Кто и как будет контролировать лифты, определит Правительство. Такой [Закон от 19.12.2022 № 548-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/97/502791/) опубликовали 19 декабря, он вступит в силу 1 марта 2023 года.

Контрольные мероприятия на лифтах будут проводить по требованиям [Закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565415215/) «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации». Правительство должно определить федеральный орган власти, который будет отвечать за лифты, а также утвердить положение о контроле за ними. Но уже сейчас в новом [Законе № 548-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/97/502791/) указано, что в рамках контроля за лифтами:

* плановые контрольно-надзорные мероприятия не проводят;
* видами профилактических мероприятий определили информирование, обобщение правоприменительной практики и объявление предостережений.

-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**ФАС отменила свои разъяснения о рекламе в МКД и безучетном потреблении электроэнергии**

ФАС объявила недействующими 233 документа, в которых ранее давала официальные разъяснения. Среди них есть в том числе вопросы в сфере управления МКД. Документы отменили [письмом от 02.12.2022 № МШ/109196-ПР/22](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1300089310/).

УО, ТСЖ, ЖСК больше не вправе использовать в работе:

* [информация ФАС от 06.07.2014](https://mini.1umd.ru/#/document/97/502626/) «Расчет объема безучетного потребления электрической энергии гражданином, потребителем» – при расчете объема безучетного потребления для граждан-потребителей нужно руководствоваться [Правилами № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/); применение [пункта 195](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902349816/) Основных положений, утвержденных [постановлением Правительства от 04.05.2012 № 442](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902349816/), нарушает антимонопольное законодательство и ущемляет интересы граждан.
* [письмо ФАС от 03.07.2018 № АЦ/50321/18](https://mini.1umd.ru/#/document/99/551027744/) «О размещении информации на платежных документах» — размещение на платежках за ЖКУ информации о портале «Госуслуги» не нарушает Закон «О рекламе»;
* [письмо ФАС от 15.03.2010 № АК/6745](https://mini.1umd.ru/#/document/97/87190/) «О размещении вывесок на многоквартирных домах» – на МКД можно размещать наименование организации, которая находится в этом доме, такое наименование нельзя рассматривать как рекламу;
* [письмо ФАС от 05.04.2010 № АК/9402](https://mini.1umd.ru/#/document/97/87197/)«О разграничении понятий "реклама" и "вывеска" » – рекламой нельзя признать размещенные в месте деятельности коммерческое обозначение и профиль деятельности юрлица, вид реализуемых товаров, оказываемых услуг, например: «Универмаг "Седьмой континент"», «Магазин цифровой техники "Ион"».

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

**По всей стране могут установить одноставочные**

**тарифы на теплоэнергию**

Депутаты Госдумы предложили установить во всех регионах России одноставочные тарифы на теплоноситель. Исключение сделали только для районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

Изменения предусмотрены в [Законе от 27 07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902227764/). Такой [законопроект № 257011-8](https://sozd.duma.gov.ru/bill/257011-8) внесли в Госдуму 13 декабря.

Одной из ключевых проблем двухставочного тарифа авторы законопроекта называют определение величины оплачиваемой тепловой нагрузки, которая соответствует плате за мощность. В результате на практике у многих потребителей фактическая тепловая нагрузка не соответствует договорной, что увеличивает размер платы за тепловую энергию. Также на увеличение цены влияет и некорректное определение величин реальных тепловых нагрузок потребителей.

Например, двухставочный тариф до сих пор применяют в Нижегородской области, которая занимает второе место в стране по величине тарифов на теплоэнергию. Поэтому плата за тепло потребителей в Нижегородской области выше, чем в регионах с более холодным климатом. Изменения позволят не завышать для потребителей стоимость услуги теплоснабжения и установить для всех справедливые платежи.

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

**Для оплаты ЖКУ хотят ввести спец. счет**

Порядок сбора платы за ЖКУ может измениться. Предлагают переводить деньги не сразу УО, а на специально созданные счета. Изменения должны помочь гражданам контролировать платежи. Новую модель разработали в фонде «Институт экономики города».

В настоящее время УО сразу получают средства жителей, и они становятся их собственностью. Поэтому жители не могут контролировать, как используют их деньги, и быть уверены в том, что оплачивают действительно оказанные услуги и выполненные работы, отмечает руководитель фонда Надежда Косарева.

Институт экономики города разработал альтернативную модель оплаты ЖКУ. Деньги сначала будут поступать на специальные банковские счета. Аналогичные счета сейчас используют для сбора взносов на капремонт. Новый способ сбора средств будут выбирать собственники по желанию. Контролировать сбор средств будет совет дома. После того как совет убедится, что конкретные услуги оказали, например провели ремонт, он разрешает перевод денег со спецсчета на счет УО.

Изменения позволят УО проводить только те работы, которые одобрили собственники, отмечают эксперты. Сейчас, например, ГЖИ может выдать УО предписание сделать ремонт подъезда. Она вынуждена искать средства на эти работы, в том числе может потратить деньги других домов в ее управлении. По новой схеме такое будет невозможно.

Новую идею поддержали в Госдуме – положительную оценку дал заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Павел Качкаев. Он указал, что инициативу постараются внести на рассмотрение нижней палаты в следующем году.

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

**Суд указал, когда собственник вправе не пускать в квартиру для ремонтных работ**

Собственника помещения нужно правильно уведомить о доступе в помещение – указать дату и время, обосновать необходимость доступа. В противном случае собственник вправе не пускать в помещение, даже если это нужно для ремонта общего имущества. Кроме того, нужно грамотно оформить отказ в доступе. Иначе доказать его в суде также не получится. Такой вывод следует из[определения Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 02.11.2022 № 88-15222/2022 по делу № 2-575/2021](https://mini.1umd.ru/#/document/98/76805194/).

**Что произошло:**

Фонд капитального ремонта Ленинградской области обратился в суд с иском к собственнику помещения – он просил обязать его предоставить доступ в жилое помещение. Фонд указывал, что нанятый им подрядчик не может провести необходимые работы на внутридомовой системе ГВС, так как собственник не пускает его в квартиру. Поскольку работы выполнили не до конца, это создает угрозу протечек и нарушает права и интересы других собственников помещений этого дома.

Районный суд удовлетворил исковые требования. Он указал, что, отказывая в допуске в квартиру для проведения работ, ответчик злоупотребляет своим правом собственника жилого помещения и препятствует содержанию общего имущества по требованиям закона. Однако апелляционный суд отменил решение первой инстанции и отказал фонду. Кассационный суд с ним согласился и оставил решение без изменений.

**Выводы суда:**

Суд установил, что собственник не зарегистрирован и не проживает в квартире, в которую фонд требовал доступ. Уведомление о необходимости предоставить доступ в жилое помещение в письменном виде по месту регистрации ему не направляли. Собственник также пояснил, что ни устно, ни письменно к нему за доступом в квартиру никто не обращался. При этом он не возражает обеспечить доступ, если с ним согласуют время.

Таким образом, собственника не уведомили надлежащим образом – в уведомлении отсутствовали сведения о дате и времени ремонта, а также о необходимости предоставить доступ в помещение. При таких условиях отсутствие собственника в принадлежащем ему жилом помещении в дату, когда организация решила провести работы в отношении общего имущества, нельзя признать препятствованием в выполнении работ.

Представленные фондом акты об отказе предоставить доступ в помещение суд также не принял. Они составлены неправильно и указанные в них данные не соответствуют действительности. В актах не указана фамилия собственника, дата и время отказа предоставить доступ, нет подписи собственника, отказ собственника от подписи также не зафиксирован. Поэтому такие акты не могут служить доказательством неправомерных действий собственника – того, что он препятствовал доступу в помещение.

Суд руководствовался [статьей 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9K2N6/) ЖК, [статьей 165](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZAP25UK3DL/) ГК, пунктами [31](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00MA02N6/), [34](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00M2Q2MC/), [85](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00MC22NJ/) Правил № 354, Порядком, утвержденным [постановлением правительства Ленинградской области от 29.12.2017 № 646](https://mini.1umd.ru/#/document/80/556295765/).

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

1. **НПА, вступающие в силу в первом полугодии 2023 года**

**В справочнике собраны законы, постановления и приказы в сфере управления МКД. Все НПА вступают в силу в первом полугодии 2023 года.**

| **Дата принятия** | **Что меняется** | **Номер и название документа** | **Объем, в котором НПА вступает в силу** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1 января** | Разрешили собственникам  жилых помещений получать информацию о лицах, которые  зарегистрированы по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении собственников, без  согласия таких лиц | [Закон от 14.07.2022 № 304-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/351175908/)  «О внесении изменений в статью 3 Закона Российской Федерации "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" и статью 10 Федерального закона "О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации» | В полном объеме |
| Ввели обязанность обжаловать решения ГЖИ в досудебном порядке | [Часть 2 статьи 39](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565415215/XA00M6C2M9/) Закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ  «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» | В полном объеме |
| **1 марта** | Скорректировали правила передачи персональных данных за границу.  Запретили получать персональные данные граждан из ЕГРН без их согласия. Исключения установили для [ограниченного круга лиц](https://mini.1umd.ru/#/document/99/351176038/XA00M4S2ML/) | [Закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/351176038/)  «О внесении изменений в Федеральный закон "О персональных данных", отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона "О банках и банковской деятельности"» | В полном объеме |
| Скорректировали  условия и методы установления субъектами РФ нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов на КР на СОИ | [Постановление Правительства от 13.09.2022 № 1598](https://mini.1umd.ru/#/document/99/351751331/)  «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306 и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» | В полном объеме |
| Установили, что услуги и работы по капремонту МКД определяют нормативным актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями Минстроя | [Закон от 07.10.2022 № 378-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/351933291/)  «О внесении изменений в статьи 166 и 169 ЖК Российской Федерации и Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"» | В полном объеме |
| Уточнили правила пожарной безопасности в МКД | [Постановление Правительства от 24.10.2022 № 1885](https://mini.1umd.ru/#/document/99/352079052/)  «О внесении изменений в Правила противопожарного режима в Российской Федерации» | За исключением пункта 29, который вступит в силу 1 марта 2024 года |
| Установили порядок перерасчета платы за обращение с ТКО при временном отсутствии потребителя в жилом помещении | [Постановление Правительства от 16.11.2022 № 2076](https://mini.1umd.ru/#/document/99/352391104/)  «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» | В полном объеме |
| Обязали УО, ТСЖ, ЖСК вводить лифты в эксплуатацию после установки, замены или модернизации | [Постановление Правительства от 30.11.2022 № 2166](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1300081947/)  «О внесении изменений в Правила организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах» | В полном объеме |
| Обязали Правительство  определить федеральный орган власти, который будет контролировать лифты, а также утвердить положение о контроле за ними.  Отменили плановые проверки в рамках контроля за лифтами | [Закон от 19.12.2022 № 548-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1300332099/)  «О внесении изменения в Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» | В полном объеме |

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

1. **Как сделать перерасчет платы за КР на СОИ**

**Перерасчет за КР на СОИ по итогу года нужно сделать в течение первого квартала. Эксперты системы УМД подготовили наглядные формулы, примеры расчета по новым правилам и памятку, в каких случаях нужно сделать перерасчет.**

**Когда нужно сделать перерасчет**

Перерасчет нужно сделать в МКД, который оснащен ОДПУ, при этом расчет платы за КР на СОИ ведете исходя из норматива или по среднемесячным показаниям ОДПУ. Есть три случая, когда в таких домах нужно сделать перерасчет ([п. 29.3 Правил № 491](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MCE2N2/)):

* по итогу каждого календарного года в общем порядке - в течение 1-го квартала года, следующего за расчетным;
* в МКД сменили УО или способ управления - в следующем месяце за последним месяцем управления домом;
* собственники на ОСС приняли решение об изменении способа определения размера расходов на КР на СОИ – в следующем месяце за последним месяцем действия прежнего способа определения размера расходов на КР на СОИ.

Сроки перерасчета платы за КР на СОИ мы также оформили в формате памятки. Нажмите «Скачать» под памяткой, чтобы получить изображение в хорошем разрешении и выбрать нужный размер. Для печати на стандартный лист, выберете в дополнительных настройках размер бумаги – А4, а масштаб – по области печати.

Далее разберем подробнее [с примерами](https://mini.1umd.ru/#/document/16/126263/dfasrxiglh/), как определить период перерасчета, когда начислить плату собственникам для каждого из случаев и разберем формулы для расчета.

**Как определить период перерасчета**

**Случай 1 – перерасчет по итогу года.**

Перерасчет делайте по истечении каждого календарного года в первом квартале. Величину перерасчета учтите в платежных документах с января по март ([подп. "а" п. 29.3 Правил № 491](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M902NB/)). Если вы ежемесячно начисляете платежку по десятым числам, то крайний срок для вашего перерасчета – 10 апреля. Договором с собственниками могут быть предусмотрены иные сроки начисления платы за ЖКУ.

Начислить сумму перерасчета можно одним месяцем, либо распределить на три расчетных периода. Если превысить этот срок, то действия могут квалифицировать как нарушение в начислении платы за ЖКУ.

Особый порядок применяют для перерасчета за 2022 год. Для этого периода к перерасчету берется не весь календарный год, а с сентября по декабрь включительно, то есть за четыре месяца. Это связано с тем, что правила перерасчета начали действовать с 1 сентября 2022 года ([постановление Правительства от 03.02.2022 № 92](https://mini.1umd.ru/#/document/99/728068173/)).

Учитывать для перерасчета весь период 2022 года имеет смысл, если в регионе перерасчет за КР на СОИ делали по аналогии с корректировкой платы за отопление. Например, позицию о необходимости делать корректировку платы за КР на СОИ до утверждения порядка высказывал Минстрой в [письме от 15.10.2018 № 41911-МГ/06](https://mini.1umd.ru/#/document/99/551704496/), ВС РФ в [определении от 10 января 2020 года № 304-ЭС19-25414](https://mini.1umd.ru/#/document/98/45349781/). Однако практика перерасчета платы за КР на СОИ за 2021, 2020 годы складывается неоднозначно.

**Пример**

Пример перерасчета за КР на СОИ по итогам 2022 года

В течение 2022 года собственники не меняли способ управления МКД или УО, а также не принимали решений в части определения порядка платы за КР на СОИ.

Перерасчет УО делает в первом квартале 2023 года. За период перерасчета учитывают месяцы с 1 сентября по декабрь включительно. Величину перерасчета учитывают в плате за КР на СОИ в февральском платежном документе.

**Случай 2 - сменили УО или способ управления МКД**

Перерасчет сделайте за период управления МКД в одном календарном году. Величину перерасчета учтите в плате за КР на СОИ в платежном документе, в котором выставляете плату за жилое помещение за последний месяц управления МКД.

**Пример**

Пример перерасчета за КР на СОИ при смене УО

УО управляла домом в период с 1 июля 2021 года по 30 ноября 2022 года. В ноябре 2022 года собственники помещений МКД сменили УО. Новая УО приступила к управлению домом с 1 декабря 2022 года.  
УО, которая ранее управляла домом, сделает перерасчет платы за КР на СОИ за период с 1 сентября 2022 года по 30 ноября 2022 года, так как правила перерасчета начали действовать с 1 сентября 2022 года. Перерасчет учтет в платежке за ноябрь, как за последний месяц управления МКД.

**Случай 3 - собственники на ОСС приняли решение об изменении способа определения размера расходов на КР на СОИ.**

Перерасчет сделайте за период действия прежнего способа определения расчета платы за КР на СОИ в календарном году. Величину перерасчета учтите при начислении платы за последний месяц действия прежнего способа определения размера расходов на КР на СОИ.

**Пример**

Пример перерасчета за КР на СОИ, если собственники сменят способ расчета такой платы

Собственники помещений в МКД приняли решение о порядке расчета платы за КР на СОИ исходя из фактических показаний ОДПУ с 1 июня 2023 года. Ранее плату начисляли исходя из норматива, так как собственники не утверждали способ расчета платы за КР на СОИ.

УО сделает перерасчет платы за КР на СОИ за период с 1 января 2023 года по 31 мая 2023 года, то есть пять месяцев текущего года. Величину перерасчета УО учтет в платежке за май, которую собственники получат в июне.

Перерасчет за предыдущий календарный год сделали в первом квартале 2023 года.

**Как рассчитать величину перерасчета**

Величину перерасчета платы за КР на СОИ определите, как разницу между начисленным размером платы за КР на СОИ исходя из норматива или средних показаний ОДПУ и фактическим размером КР на СОИ по показаниям ОДПУ. Формула для расчета установлена [пунктом 2 приложения к Правилам № 491](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MCC2N1/).

Расчет величины перерасчета платы за КР на СОИ

| Символ | Расшифровка и единицы измерения | Источник |
| --- | --- | --- |
| Pкрi | совокупный размер расходов на оплату КР на СОИ за период перерасчета исходя из показаний ОДПУ, |  |
| Pпрi | совокупный размер расходов на оплату КР на СОИ за период перерасчета, который начислили исходя из норматива или среднемесячных показаний ОДПУ, |  |

**Как рассчитать перерасчет потребителю**

Разницу между фактическим и среднемесячным потреблением умножаем на тариф и на долю помещения потребителя в общем имуществе МКД. На полученную сумму уменьшаем начисление платы за КР на СОИ в том расчетном месяце, который определен для проведения корректировки.  
Чтобы рассчитать сумму корректировки платы за КР на СОИ для помещения в МКД, воспользуйтесь формулой:

Размер корректировки

Размер корректировки

Площадь  
ОИ в МКД

Площадь <br>ОИ в МКД

Величина перерасчета

Величина перерасчета

Тариф

Тариф

Общая площадь помещения

Общая площадь помещения

=

=

×

×

/

/

×

×

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

1. **Как работать с долгами за ЖКУ в досудебном порядке**

**В рекомендации Системы УМД мы рассказали, как работать с долгами за ЖКУ, чтобы не доводить дело до суда. С помощью чат-бота вы сможете подобрать инструменты работы под конкретного должника и сориентироваться, как их исполнить.**

**Как выбрать инструмент для работы с должником в досудебном порядке**

Ответьте на вопросы нашего чат-бота, и он подберет для вас оптимальный инструмент для работы с каждым должником.

Мы собрали наиболее действенные инструменты для работы с должниками в досудебном порядке в одном чек-листе.

**Как работать с оплатами за ЖКУ по телефону**

Запросите данные о должниках у бухгалтера или в расчетном отделе.

Позвоните каждому должнику по телефону, назовите свои фамилию, имя, отчество, наименование организации, от имени которой звоните. Расскажите о  задолженности. Предложите варианты решения этой проблемы. Выслушайте должника.

На рисунке 1 мы схематично показали, как вести телефонные переговоры с должником.

**Рисунок 1. Схема, как вести телефонные переговоры с должником**

**Ситуация**

Можно ли при смене собственника требовать от нового собственника долги за ЖКУ

Нет, не вправе.

Новый собственник не должен оплачивать задолженность за ЖКУ предыдущего собственника, кроме взносов на капитальный ремонт общего имущества. Собственник вносит плату за ЖКУ с момента возникновения права собственности на помещение ([п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RQ22P4/)). Правило распространяется и на ситуацию, когда право собственности возникло по договору дарения.

К исключениям относят случаи, когда новый собственник:

* принял на себя задолженность предыдущего собственника в рамках договора купли-продажи или иного соглашения о переводе долга ([ст. 391 ГК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZAP1RN4381/));
* принял помещение по наследству (ст. 1175 ГК);
* приобрел квартиру, а по ней числится долг по взносам на капремонт ([ч. 3 ст. 158 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M962N6/)).

Если такие обстоятельства отсутствуют, долг принадлежит предыдущему собственнику. Управляющая МКД организация обязана представить новому собственнику платежный документ без начисленной задолженности предыдущего собственника (кроме взносов за капитальный ремонт).

Аналогичные выводы сделал Тюменский областной суд в [апелляционном определении от 18.12.2013 по делу № 33-5879/2013](https://mini.1umd.ru/#/document/98/64651292/).

Также новому собственнику не переходят долги по взносам на капремонт, если помещение было в государственной или муниципальной собственности ([ч. 3 ст. 158 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M962N6/)).

Подробнее — в рекомендации [Как работать с долгами за ЖКУ в досудебном порядке](https://mini.1umd.ru/#/document/16/127618/dfas024l4s/)

**Как составить список должников и разместить его в подъезде**

Составьте письменное объявление для жителей МКД о задолженностях за ЖКУ.

Начните объявление словами: «Мы проработали индивидуальные меры поддержки должников». Далее приведите список должников.

Сделайте список удобным и понятным для жителей не используйте в нем персональные данные должников.

В списке укажите:

* период, когда образовался долг;
* контакты конкретного сотрудника УО, ТСЖ, ЖСК, который работает с задолженностями;
* решение для погашения долга, которое вы предлагаете;
* номер квартиры должника;
* сумму долга.

**Скачайте**

Пример списка должников

* [**Бланк списка должников**](file:///C:\system\content\attachment\1\16\-306447\?isInline=true)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер квартиры** | **Какой долг накопился (руб.)** | **Какие платежи пропустил должник** | **Что можно сделать** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Разместите объявление со списком должников на информационном стенде в подъезде или входной двери в подъезд.

Пример объявления есть на рисунке 2.

**Рисунок 2. Пример объявления со списком должников**

Главное правило: размещать информацию исключительно в объеме, который не позволяет идентифицировать конкретное физическое лицо. Такую позицию изложил Роскомнадзор в информации от 15.11.2017 «О размещении личных данных потребителей коммунальных услуг на сайтах управляющих компаний».

**Как уведомить собственника о необходимости оплатить ЖКУ и погасить долги**

Если должник совсем не платит за ЖКУ, направьте ему уведомление о задолженности. В уведомлении укажите:

* размер долга;
* период, за который образовался долг;
* негативные последствия несвоевременного внесения платы за ЖКУ (например, ограничение или приостановление КУ);
* требование оплатить долг.

**Скачайте**

Пример уведомления о наличии задолженности

* [**Бланк уведомления о наличии задолженности**](file:///C:\system\content\attachment\1\16\-306449\?isInline=true)

Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_, тел.: 8 (\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Собственнику квартиры № \_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: г. \_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_

Исх. № \_\_\_\_

УВЕДОМЛЕНИЕ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Доводим до Вашего сведения, что Ваша задолженность по оплате за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги по состоянию на \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_ коп.

Напоминаем, что для обслуживания Вашего многоквартирного дома нами заключены договоры с ресурсоснабжающими, подрядными и другими организациями. Образование долга по договорным обязательствам приводит к нехватке денежных средств для оплаты работ и услуг по указанным договорам, начислению пеней, предъявлению штрафных санкций и убыткам.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с частью 14 статьи 155 ЖК лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени. Размер пеней зависит от дня просрочки:

– с 31-го дня по 90-й день – в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ от не выплаченной в срок суммы;

– с 91-го дня по день фактической оплаты – в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ от не выплаченной в срок суммы.

Также при неполной оплате коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены законодательством, вам будет ограничена, а затем приостановлена подача коммунальной услуги.

Для выяснения причины неуплаты и обсуждения путей погашения задолженности Вы можете обратиться по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_ либо по телефону 8 (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В случае если задолженность не будет погашена в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дней со дня получения Вами настоящего уведомления, мы будем вынуждены обратиться в судебные органы для взыскания задолженности.

Убедительно просим погасить задолженность.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* **Образец уведомления о наличии задолженности**

Общество с ограниченной ответственностью «УК Альфа»

Адрес: 125008, г. Москва, ул. Михалковская, д. 20, тел.: 8 (495) 804-48-53

Собственнику квартиры № 135

Глебовой Алле Степановне

Адрес: г. Москва, ул. Лесная, д. 69

Исх. № 104

УВЕДОМЛЕНИЕ

г. Москва 15 февраля 2017 г.

Доводим до Вашего сведения, что Ваша задолженность по оплате за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги по состоянию на 15 февраля 2017 года составляет 45 000 (Сорок пять тысяч) руб. 15 коп.

Напоминаем, что для обслуживания Вашего многоквартирного дома нами заключены договоры с ресурсоснабжающими, подрядными и другими организациями. Образование долга по договорным обязательствам приводит к нехватке денежных средств для оплаты работ и услуг по указанным договорам, начислению пеней, предъявлению штрафных санкций и убыткам.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с частью 14 статьи 155 ЖК лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени. Размер пеней зависит от дня просрочки:

– с 31-го дня по 90-й день – в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ от не выплаченной в срок суммы;

– с 91-го дня по день фактической оплаты – в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ от не выплаченной в срок суммы.

Также при неполной оплате коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены законодательством, вам будет ограничена, а затем приостановлена подача коммунальной услуги.

Для выяснения причины неуплаты и обсуждения путей погашения задолженности Вы можете обратиться по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д. 20, ежедневно с 8.30 до 15.00 либо по телефону 8 (495) 804-48-53.

В случае если задолженность не будет погашена в течение 15 (пятнадцати) дней со дня получения Вами настоящего уведомления, мы будем вынуждены обратиться в судебные органы для взыскания задолженности.

Убедительно просим погасить задолженность.

Главный бухгалтер Н.В. Зайцева

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

Если собственник оплачивает ЖКУ ежеквартально или частично, направьте ему письмо с вежливой просьбой оплатить задолженность. В письме укажите:

* размер задолженности;
* период возникновения долга;
* размер оплаты, которая поступала от жителя по месяцам.

**Скачайте**

Пример письма с просьбой оплатить задолженность

* [**Бланк письма с просьбой оплатить задолженность**](file:///C:\system\content\attachment\1\16\-306451\?isInline=true)

Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Собственнику квартиры № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Исх. № \_\_\_

ПИСЬМО

г. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Уважаемая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, сообщаем Вам, что Ваша задолженность по оплате за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_коп.

Мы стараемся сохранить коллектив, и любая своевременная оплата очень важна.

Мы призываем Вас не копить долг и оплатить задолженность за ЖКУ, поэтому мы:

• готовы предложить рассрочку;

• можем временно оформить Вас специалистом по уборке;

• подскажем, как оплатить счет, не выходя из дома.

Позвоните, и мы обсудим индивидуальные условия оплаты ЖКУ именно для Вашей семьи.

Сейчас все мы переживаем сложное время. ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» работает в усиленном режиме. Мы ежедневно обрабатываем подъезды и придомовую территорию для Вашей безопасности, своевременно реагируем на Ваши заявки и обращения, поддерживаем коммуникации в рабочем состоянии.

Мы перестали начислять пени и не будем отключать коммунальные услуги за долги. Но обязанность платить по счетам осталась: мы платим подрядчикам, водоканалу, теплоснабжающей организации, энергетикам. Мы должны платить зарплату своим сотрудникам.

Просим Вас погасить задолженность в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года. Если Вы не готовы погасить задолженность в полном объеме, свяжитесь с нами с любым предложением о том, как Вы готовы оплачивать ЖКУ в ближайшие месяцы.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – это номер телефона, по которому Вы сможете поговорить с бухгалтером.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – напишите в WhatsApp или в Viber

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

* [**Образец письма с просьбой оплатить задолженность**](file:///C:\system\content\attachment\1\16\-306452\?isInline=true)

**Общество с ограниченной ответственностью «УК "Альфа"»**

Адрес: 125008, г. Москва, ул. Михалковская, д. 20, тел.: 8 (495) 804-48-53

Собственнику квартиры № 135

Глебовой Алле Степановне

Адрес: г. Москва, ул. Лесная, д. 69

Исх. № 156

ПИСЬМО

г. Москва 15 декабря 2020 года

Уважаемая Алла Степановна, сообщаем Вам, что Ваша задолженность по оплате за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги по состоянию на 15 декабря 2020 года составляет 45 000 (Сорок пять тысяч) руб. 15 коп.

Мы стараемся сохранить коллектив, и любая своевременная оплата очень важна.

Мы призываем Вас не копить долг и оплатить задолженность за ЖКУ, поэтому мы:

• готовы предложить рассрочку;

• можем временно оформить Вас специалистом по уборке;

• подскажем, как оплатить счет, не выходя из дома.

Позвоните, и мы обсудим индивидуальные условия оплаты ЖКУ именно для Вашей семьи.

Сейчас все мы переживаем сложное время. ООО «УК "Альфа"» работает в усиленном режиме. Мы ежедневно обрабатываем подъезды и придомовую территорию для Вашей безопасности, своевременно реагируем на Ваши заявки и обращения, поддерживаем коммуникации в рабочем состоянии.

Мы перестали начислять пени и не будем отключать коммунальные услуги за долги. Но обязанность платить по счетам осталась: мы платим подрядчикам, водоканалу, теплоснабжающей организации, энергетикам. Мы должны платить зарплату своим сотрудникам.

Просим Вас погасить задолженность в срок до 25 декабря 2020 года. Если Вы не готовы погасить задолженность в полном объеме, свяжитесь с нами с любым предложением о том, как Вы готовы оплачивать ЖКУ в ближайшие месяцы.

8 (495) 666-66-66 – это номер телефона, по которому Вы сможете поговорить с бухгалтером.

8 (999) 365-55-55 – напишите в WhatsApp или в Viber

С уважением,

генеральный директор

ООО «УК "Альфа"»

Львов А.А.

------------------------------------------------------------------------------------------------------------- Уведомление и письмо направьте должнику одним из способов:

* заказным почтовым отправлением с описью вложений;
* письмом по электронной почте;
* сообщением в личный кабинет через портал ГИС ЖКХ.

Дополнительно разместите информацию о задолженности на платежной квитанции.

**Как составить и подписать соглашение о погашении задолженности**

Составьте соглашение о погашении задолженности в письменной форме так, чтобы при необходимости от руки вписать удобный должнику график погашения.

В соглашении укажите:

* срок действия;
* порядок погашения долга;
* последствия на случай, если потребитель нарушит принятые обязательства;
* реквизиты сторон.

Заранее со своей стороны подпишите соглашение. Его подписывает руководитель УО, ТСЖ, ЖСК или представитель по доверенности. В случае представительства приложите доверенность.

Назначьте должнику личную встречу. Пригласите на встречу юриста УО, ТСЖ, ЖСК и сотрудника, ответственного за работу с оплатами.

Цель встречи – выстроить доверительные отношения с должником и уговорить его подписать соглашение о погашении задолженности.

|  |
| --- |
| **Соглашение о погашении задолженности за ЖКУ** |
|  |
|  |

**Ситуация**

В каких случаях нужно предоставить потребителю рассрочку оплаты КУ

Исполнитель предоставляет потребителю возможность оплачивать КУ в рассрочку, если размер платы в каком-либо расчетном периоде превысит более чем на 25 процентов размер платы за аналогичный период прошлого года ([п. 72 Правил № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00M882N4/)).

Рассрочку предоставляют на следующих условиях.

**1.** В платежный документ за ЖКУ включают информацию об оплате КУ в рассрочку в размере 1/12 размера платы за расчетный период, в котором возникло превышение, и сумму процентов за пользование рассрочкой.

**2.** Превышение рассчитывают без учета превышения из-за увеличения в жилом помещении числа постоянно и временно проживающих потребителей.

**3.** Потребитель должен вносить плату за КУ равными долями в течение 12 месяцев, включая месяц, в котором предоставили рассрочку.

**4**. За рассрочку взимают проценты, размер которых не может быть выше, чем увеличенный на 3 процента размер ставки рефинансирования ЦБ на день предоставления рассрочки.

С 28 февраля по 31 декабря 2022 года проценты за рассрочку нужно рассчитывать исходя из минимального значения ключевой ставки ЦБ: 9,5 процента или меньше, если он действует, на день предоставления рассрочки. ([абзац пятый п. 72 Правил № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/ZAP23UA3CD/)).

**5.** Проценты за рассрочку не начисляют или начисляют в меньшем размере, если исполнитель получает из бюджета компенсацию средств, которые недополучил в виде процентов за рассрочку.

**Пример**

Пример процедуры подписания соглашения о погашении задолженности и графика погашения

Потребитель имеет задолженность, достаточную для того, чтобы УО ограничила или приостановила коммунальную услугу.

УО направила потребителю уведомление о долге и пригласила на личный прием к заместителю генерального директора, чтобы заключить соглашение о погашении задолженности. Бланк соглашения специалисты УО подготовили заранее.

В ходе встречи потребитель и замдиректора оговорили детали соглашения и предусмотрели график погашения задолженности. Затем стороны подписали соглашение и приняли его к исполнению.

**Ситуация**

Должны ли условия соглашения о погашении задолженности быть одинаковыми для всех потребителей

Нет, это необязательно.

При заключении соглашения исполнитель вправе применить индивидуальный подход. Это увеличит шансы на то, что потребитель исполнит свои обязательства надлежащим образом.

**Как оформить отработку долга должником**

Предложите должнику заключить срочный трудовой договор. Например, о проведении ремонтных работ в доме или уборке снега с придомовой территории.

Два месяца – максимальный срок, на который вы имеете право заключить срочный трудовой договор с должником ([абз. 3 ст. 59 ТК](https://mini.1umd.ru/" \l "/document/99/578325418/ZAP23AO3F1/)).

Совместно со срочным трудовым договором порекомендуйте должнику подписать заявление о распоряжении его заработной платой, объясните преимущества такого заявления.

Если должник отказался подписать заявление, удерживайте из его заработной платы 20 процентов в счет погашения задолженности за ЖКУ. Если у вас есть исполнительный документ в отношении должника, – 50 процентов.

Такой порядок установлен [статьей 138](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578325418/ZAP1QKO38M/) ТК, [статьей 99](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902063102/ZA00M9E2NA/) Закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Еще один способ оформить отработку долга – предложить должнику заключить гражданско-правовой договор на разовую работу. Например, договор подряда или оказания услуг. Вид договора зависит от ваших потребностей.

Начислите должнику сумму, которую он заработал по договору подряда или оказания услуг, а затем вычтите из нее задолженность частями или полностью.

**Пример**

Пример вычета долга из оплаты по договору подряда

Долг гражданина за ЖКУ составляет 3000 руб.

Гражданин по договору услуг убирает придомовую территорию и получает за эту работу 3000 руб.

Поскольку у УО есть обязанность выплатить вознаграждение гражданину, а у гражданина есть долг, отношения могут завершиться взаимозачетом.

3000 руб. (вознаграждение) – 3000 руб. (долг) = 0 руб.

Для этого должнику достаточно написать заявление о зачете взаимных требований ([ст. 410 ГК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA00MNS2OM/)).

**Как начислить пени**

Письменно предупредите должника, что за несвоевременную оплату ЖКУ вы вынуждены начислять ему пени. Если оплата долга не поступила, рассчитайте и начислите должнику пени.

**Внимание**

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

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

Подробную инструкцию о расчете пеней читайте в отдельном [материале](https://mini.1umd.ru/#/document/16/131604/dfaspm81go/).

Предъявите пени должнику к оплате в платежной квитанции.

**Внимание**

За расчетный период с 6 апреля 2020 года по 1 января 2021 года начислять пени запрещено

Такая позиция закреплена в пункте 7 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2, утвержденного Президиумом Верховного суда Российской Федерации от 30.04.2020.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Когда ограничить или приостановить должнику КУ**

Исполнитель КУ имеет право ограничить, приостановить КУ за долги по их оплате  В этом случае обязательно уведомьте жителя о предстоящем ограничении, приостановлении КУ.

Если долг за одну из КУ превышает сумму двух месячных размеров платы, рассчитанных по нормативу потребления, вы имеете право ограничить или приостановить должнику предоставление КУ.

Перечень оснований, когда исполнитель имеет право ограничить, приостановить КУ, закреплен в пунктах [115](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00M822N8/), [117](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00M962NE/) Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных [постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/).

**Как направить досудебную претензию**

Сделайте «последнее предупреждение» – составьте в письменной форме досудебную претензию и направьте ее должнику заказным письмом с описью вложений.

В претензии поясните, что вынуждены обратиться в суд, если должник не погасит долг. Поставьте срок.

Расскажите, какие методы используют приставы в исполнительном производстве и чем грозит невыполнение решения суда.

**Скачайте**

Пример досудебной претензии

* [**Образец досудебной претензии**](file:///C:\system\content\attachment\1\16\-306460\?isInline=true)

**Общество с ограниченной ответственностью «УК "Альфа"»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Адрес: 125008, Московская область, г. Видное, ул. Михалковская, д. 20

Тел.: 8 (498) 804-48-54

Собственнику нежилого помещения № 1

в доме 69 по адресу: ул. Лесная, г. Видное Московской области,

генеральному директору

ООО «Ромашка»

Калинину Степану Аркадьевичу

город Видное 12 февраля 2020 года

**ДОСУДЕБНАЯ ПРЕТЕНЗИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью «УК "Альфа"» (далее – ООО «УК "Альфа"») является управляющей организацией многоквартирного дома № 69, расположенного по адресу: Московская область, город Видное, улица Лесная, на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, результаты которого закреплены в протоколе от 5 февраля 2018 года № 4/2018.

6 февраля 2018 года между управляющей организацией – ООО «УК "Альфа"» и собственником нежилого помещения № 1ООО «Ромашка» заключен договор управления многоквартирным домом № 15.

В соответствии с частью 1 статьи 153 ЖК РФ, граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ).

В соответствии с данными, указанными в лицевом счете № 8621862, зарегистрированном на нежилое помещение по адресу: Московская область, город Видное, ул. Лесная, помещение № 1, до ноября 2015 года включительно, ООО «Ромашка» производились следующие оплаты:

• в августе 2015 года – в размере 7296,00 руб.;

• в декабре 2015 года – в размере 30 464,62 руб.

Все оплаты, произведенные ООО «Ромашка» по указанному лицевому счету, учтены и отражены в ведомости начислений и оплат.

По состоянию на 12 февраля 2020 года по лицевому счету № 8621862 ООО «Ромашка» сформировалась задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги в размере 52 657,73 руб. Указанная задолженность сформировалась за период с января 2016 года по ноябрь 2019 года в результате систематического невнесения Вами платы за жилищно-коммунальные услуги.

Согласно положениям статей 309, 310, 314 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства сторон договорных правоотношений должны исполняться надлежащим образом в соответствии с требованиями законодательства и условиями договора. Обязательство должно исполняться точно в срок, установленный соглашением сторон.

При этом российским законодательством не допускается односторонний отказ от исполнения обязательства, а также изменение его условий в одностороннем порядке.

Предлагаем Вам в добровольном порядке в срок до «15» марта 2020 года погасить возникшую задолженность в сумме 52 657 (пятьдесят две тысячи шестьсот пятьдесят семь) руб. 73 коп.

В случае неисполнения Ваших обязательств в срок до «15» марта 2020 года мы будем вынуждены обратиться в Арбитражный суд Московской области для взыскания задолженности в принудительном порядке.

Настоятельно рекомендуем принять участие в мирном урегулировании данного вопроса, что позволит обеим сторонам сэкономить время и деньги, а также создаст предпосылки для дальнейшего плодотворного сотрудничества наших компаний.

С уважением,

генеральный директор ООО «УК "Альфа"»

П.И. Петров

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

**Ситуация**

Можно ли взыскать долг за ЖКУ нанимателя с собственника этого помещения

Нет, нельзя. Взыскивайте долг с нанимателя.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность нанимателя возникает с момента заключения договора. Такое правило предусмотрено [пунктом 5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62NC/) части 3 статьи 67, [пунктом 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7K2N2/) части 2 статьи 153 ЖК, [статьей 678](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027703/ZA00M8S2MO/) ГК.

Задолженность за ЖКУ также обязан погасить наниматель. Закон не обязывает собственника помещения возмещать управляющей МКД организации долги нанимателя. Органы госвласти и МСУ несут расходы на содержание жилого помещения и КУ до заселения помещений ([ч. 3 ст. 153 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCE2NM/)). Аналогичные выводы сделал Арбитражный суд Северо-Западного округа в [постановлении от 15.02.2017 № Ф07-8/2017 по делу № А26-9156/2015](https://mini.1umd.ru/#/document/98/17921246/).

**Ситуация**

Кому и в каком порядке переходит долг за ЖКУ при продаже помещения в МКД

Долги за ЖКУ не переходят на нового собственника помещения в МКД.

Новый собственник вносит плату за ЖКУ с момента возникновения права собственности на помещение ([п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RQ22P4/)).

К исключениям относят случаи, когда новый собственник: принял на себя задолженность предыдущего собственника в рамках договора купли-продажи или иного соглашения о переводе долга ([ст. 391 ГК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZAP1RN4381/)), получил помещение по наследству (ст. 1175 ГК).

**Ситуация**

Кому и в каком порядке переходит долг за ЖКУ умершего собственника помещения в МКД

Долг умершего собственника за ЖКУ переходит к его наследникам по закону или завещанию, если оно есть. Если наследников несколько, то долг распределяется между ними ([п. 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA01OTC3B0/) ст. 218, [ст. 323](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZAP1R3G383/) ГК).

Долг переходит наследнику со дня открытия наследства, независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество. Такой порядок следует из [части 4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901799839/XA00MBU2NP/) статьи 1152 ГК.

**Ситуация**

Можно ли переуступить долг другой УО

Нет, нельзя.

УО, ТСЖ, ЖК, РСО, региональный оператор по обращению с ТКО, которым жители вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, не имеют права уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности  за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам,  кредитным организациям или коллекторам.

Договор об уступке таких прав (требования) является ничтожным. Такой порядок закреплен [пунктом 18](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMM2OQ/) статьи 155 ЖК.

Управленец имеет право передать долги только переизбранной УО, созданным ТСЖ,ЖК,РСО и регоператору по ТКО на основании договора об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности за ЖКУ.

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

## **5. 10 популярных вопросов января**

|  |
| --- |
|  |

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

**1. Существуют ли нормативы численности сотрудников управляющей МКД организации для уборки снега на придомовой территории?**

Нет, таких нормативов нет. Закон не ограничивает штат управляющей МКД организации. УО, ТСЖ, ЖСК регулируют подобные вопросы своими локальными актами.

Сколько сотрудников необходимо, чтобы содержать придомовую территорию, можно рассчитать. Формулы для расчета рекомендуемой численности сотрудников приведены в [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9026520/XA00M262MM/) норм обслуживания для рабочих, занятых на работах по санитарному содержанию домовладений, утвержденных [постановлением Минтруда от 24.06.1996 № 38](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9026520/) (далее — постановление № 38). Трудозатраты персонала на уборку территории в зависимости от видов работ устанавливает [часть 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9026520/XA00M6A2MF/) постановления № 38.

**2. Вправе ли ОСС принять решение об отказе от оплаты отопления по показаниям ИПУ тепловой энергии и обязать рассчитывать только по показаниям ОДПУ?**

Нет, не вправе. Закон не предусматривает право собственников помещений в МКД принимать такие решения.

УО, ТСЖ, ЖСК как исполнители КУ рассчитывают плату за отопление:

* по показаниям ИПУ тепловой энергии, которые введены в эксплуатацию ([п. 42(1) Правил № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00M622MG/));
* по среднемесячному объему потребления тепловой энергии с последующим расчетом по нормативу — если ИПУ вышел из строя, в том числе при истечении межповерочного интервала (п. [59](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00M3O2MF/), [60](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00M4A2MI/) Правил № 354).

Собственники не вправе отказаться от расчетов с исполнителем КУ по показаниям ИПУ, которые введены в эксплуатацию и не вышли из строя. Также они не вправе демонтировать приборы учета ([подп. «г» п. 35 Правил № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00MC82N1/)).

Если ОСС примет решение об отказе от оплаты отопления по показаниям ИПУ тепловой энергии или об оплате отопления только по показаниям ОДПУ при наличии ИПУ в помещениях, такое решение будет ничтожным, его можно не исполнять. Такое правило следует из [пункта 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MBI2MS/) статьи 181.5 ГК.

Подробнее — в рекомендациях:

**3. Обязана ли УО инициировать и провести ОСС для утверждения размера платы на содержание общего имущества в МКД на следующий год?**

Нет, не обязана, это право УО. Исключение — к УО обратились собственники помещений.

По общему правилу УО имеет лишь право выступать инициатором ОСС. Право УО следует из [части 7](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJM2O7/) статьи 45 ЖК. Такой обязанности для УО закон не предусматривает. Годовое ОСС обязаны проводить собственники помещений в МКД. Его проводят ежегодно в течение II квартала года, который следует за отчетным годом, если собственники не установили другие сроки ([ч. 1 ст. 45 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7K2MG/)).

Обязанность провести ОСС возникает у УО в одном случае — к ней письменно обратились собственники помещений в МКД. Они должны обладать не менее чем 10 процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД ([ч. 6 ст. 45 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJ42O4/)).

Однако есть случаи, когда УО должна быть заинтересована в проведении ОСС. Например, утвержденный собственниками или органом МСУ размер платы за содержание не позволяет УО в полном объеме содержать общее имущество по требованиям законодательства. Тогда в интересах УО инициировать ОСС, чтобы изменить размер платы.

Смотрите также [Как изменить размер платы за содержание](https://mini.1umd.ru/#/document/16/72284/)

**4. Можно ли включить в смету ТСЖ на год расходы на страхование общего имущества в МКД?**

Да, можно, но только если общее собрание членов ТСЖ приняло решение об уплате взносов на страхование общего имущества. Такое правило следует из [пункта 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RR62PA/) части 1 статьи 137, [части 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4U2MT/) статьи 145 ЖК.

**5. В какой суд подать иск на должника, который не живет в квартире и место регистрации которого неизвестно?**

Если место регистрации должника неизвестно, УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК вправе обратиться в суд общей юрисдикции:

* по месту нахождения имущества собственника, например, по адресу жилого помещения в собственности;
* последнему известному месту жительства должника.

Такие правила установлены [частью 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/ZAP1SOO3EQ/) статьи 29 ГПК.

Вы вправе также направить в суд ходатайство о запросе информации о месте жительства ответчика в управлении по вопросам миграции МВД ([ст. 57 ГПК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/ZA01N44382/)).

**6. Обязана ли УО до получения лицензии размещать информацию в ГИС ЖКХ?**

Да, обязана. Первоначальные сведения УО размещает в ГИС ЖКХ до того, как подала заявление о получении лицензии.

Чтобы получить лицензию, УО должна соответствовать лицензионным требованиям. Одно из таких требований — разместить информацию в ГИС ЖКХ. Такое правило следует из [части 10.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG62NP/) статьи 161, [пункта 6.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MH62NV/) части 1 статьи 193, [пункта 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MH62NT/) части 2 статьи 194 ЖК.

Информация, которую нужно опубликовать, перечислена в [разделе 10](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420356614/XA00M7C2MK/) Состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, утвержденного приказом от 29.02.2016 Минкомсвязи № 74, Минстроя № 114/пр.

**7. С какого момента УО, ТСЖ, ЖСК вправе начислять плату за ЖКУ наследнику умершего собственника помещения?**

Плату можно начислять с даты смерти собственника.

После смерти собственника его права и обязанности переходят наследникам. Наследство открывают со смертью гражданина. Такое правило следует из [статей 1112–1113](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901799839/XA00M2O2MP/) ГК.

Наследство принадлежит наследнику со дня открытия наследства независимо от времени, когда он его фактически принял, а также независимо от момента государственной регистрации права на имущество ([ч. 4 ст. 1152 ГК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901799839/XA00MBU2NP/)). Наследник обязан оплачивать ЖКУ по помещению, которое он принял по наследству, в том числе погасить задолженность по нему на момент смерти наследодателя. Данный вывод следует из [пункта 11](https://mini.1umd.ru/#/document/96/902215120/ZA02BGE3K7/) постановления Пленумов Верховного суда и ВАС от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

**8. Обязаны ли УО, ТСЖ, ЖСК заключать отдельно договор питьевого водоснабжения?**

Нет, не обязаны.

УО или жилищные объединения заключают с РСО договоры холодного и горячего водоснабжения. Договор питьевого водоснабжения законом не предусмотрен. Такое правило установлено [частью 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902316140/XA00MBI2ND/) статьи 7 Закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», [пунктом 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902329743/ZAP1Q603B6/) Правил, обязательных при заключении договоров с РСО, утвержденных [постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902329743/).

При этом РСО обязана поставить в МКД воду питьевого качества по договору холодного водоснабжения. Обязанность предусмотрена [частью 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902316140/ZAP29V83HD/) статьи 13, [частью 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902316140/ZAP21AO3CU/) статьи 23 Закона № 416-ФЗ, [пунктом 20](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499036854/ZAP2ELC3JR/) Правил, утвержденных [постановлением Правительства от 29.07.2013 № 644](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499036854/).

**9. Вправе ли УО ограничить или приостановить КУ собственникам, если они уже перешли на прямые договоры с РСО, но задолженность за КУ осталась перед УО?**

Нет, не вправе.

Приостанавливать или ограничивать коммунальные услуги за долги вправе только исполнитель этих услуг. Такое правило предусмотрено [подпунктом «д»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00MAM2MQ/) пункта 32, [подпунктом «а»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00M7K2MI/) пункта 117 Правил № 354. Если собственники уже заключили прямые договоры с РСО, то исполнителем КУ становится РСО (п. [2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/ZAP27MC3CT/), [17](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00MA42N8/) Правил № 354). Поэтому ограничивать или приостанавливать услуги может только РСО.

**10. Вправе ли другой собственник помещения в МКД подписывать акты приемки выполненных работ по содержанию общего имущества во время отсутствия председателя и членов совета МКД?**

Да, вправе, но только если его заранее уполномочило ОСС.

По общему правилу от имени собственников акты приемки подписывает председатель совета МКД ([п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MAM2MR/)). Если председатель не может выполнить эту обязанность по уважительным причинам (болезнь, отпуск), их может подписать уполномоченное лицо, другой собственник. Такое лицо избирает ОСС заранее, например, одновременно с избранием председателя совета МКД ([ст. 160](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MBI2NK/), [п. 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA01T443BA/) ст. 182, [ст. 185](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA00MJM2OG/) ГК). Тогда в случае отсутствия председателя акты подпишет выбранный собственник.

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

**Настоящий Информационный бюллетень подготовлен Региональным отраслевым объединением работодателей Ассоциацией организаций жилищно-коммунального хозяйства Орловской области для специалистов предприятий-членов этой некоммерческой организации с использованием публикаций электронных изданий ООО «МЦФР-пресс»,**

**а также информационных порталов «Информационная система Управление МКД»**

**и электронного журнала «Рос-Квартал» или Р-1.**

**г. Орёл**

**январь 2023 г.**