

**Информационный бюллетень**

**№ 10**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**октябрь 2022 г.**

**Содержание:**

1. **Несколько способов для УО и РСО получить персональные данные жителей дома.**
2. **Взыскание долгов с УО и РСО**
3. **Как избежать ареста счетов за долги и что предпринять, если их уже арестовали**
4. **Минэк РФ: кабмин не планирует продлевать мораторий на банкротство**
5. **На какие новые статьи ГК РФ о недвижимости УО обратить внимание**
6. **Может ли УО передать ПДн жителей компании, заполняющей за неё систему**
7. **Нормативы КР на СОИ приблизятся к фактическому потреблению**
8. **УО не вправе требовать от потребителя свидетельство о поверке ИПУ**
9. **10 популярных вопросов октября**
10. **Нечколько способов для УО и РСО получить персональные данные жителей дома**

**Законодатель обязал взыскателей при обращении в суд с иском к должнику указывать один из его идентификаторов. Но случается, что у УО и РСО таких сведений нет. На онлайн-семинаре эксперты Ассоциации «Р1» поделились двумя десятками способов получить ПДн: выберите те, что подойдут вашей компании.**

**Эксперты и УО обсудили способы получения данных жителей для взыскания с них долгов через суд**

С июля 2022 года в заявлении о вынесении судебного приказа, судебном приказе, исковом заявлении и исполнительном документе УО и РСО должны указать дату и место рождения должника – физического лица и его идентификатор. К ним относятся:

- СНИЛС;

- ИНН;

- серия и номер документа, удостоверяющего личность;

- серия и номер водительского удостоверения.

Отдельно остановимся на автоматизации принятия приставами части решений при взыскании долгов. Эксперты считают данное нововведение «опасным» так как велика вероятность ошибок, которые исполнитель не исправит из-за большого потока исполнительных листов.

Автоматические решения могут отменить сам пристав или его руководители. При этом, согласно АПК и КАС России, автоматизированные постановления приставов можно обжаловать. Узнайте, как это сделать, из материалов онлайн-семинара: ссылка размещена под статьёй.

**Получить ПДн через органы власти и иными прописанными в НПА способами**

В блоке о получении персональных данных граждан Елена эксперты отметили, что компании могут выбрать те способы, что сработают в их случае. Возможности зависят от самих УО и РСО, региона и практики органов власти. Как подчеркнули эксперты, нужно пробовать и пытаться, чтобы понять, какой из предложенных способов принесёт результат.

Эксперты условно разделили способы получить ПДн жителей домов на две группы: прописанные в законодательстве и придуманные компаниями. К первым эксперты отнесли, например, запрос в суд на основании ст. 131 ГПК РФ.

В случае, если истцу неизвестны дата и место рождения ответчика, один из его идентификаторов, он указывает это в исковом заявлении. Суд должен запросить их в Пенсионном фонде России, налоговых органах или в органах внутренних дел. Эксперт предлагает использовать следующую формулировку в иске: «Настоящим уведомляю, что не располагаю следующими персональными данными в отношении должника: (указываем какими) и прошу суд самостоятельно запросить недостающую информацию». При этом нужно быть готовыми к тому, что время рассмотрения иска увеличится в два-три раза. Полный перечень способов получить идентификаторы жителей домов в соответствии с НПА вы найдёте в материалах к онлайн-семинару под статьёй.

**УО и ТСЖ могут придумать свои способы получать ПДн жителей**

Во вторую группу способов найти личные данные собственников в МКД вошли примеры от управляющих организаций, РСО и ТСЖ, а также практики, придуманные экспертами объединения и найденные в судебных решениях. Например, можно запросить данные в учреждениях, где они точно есть.

Компаниям следует составить список таких организаций: у каждой УО он будет свой. И затем направить запросы. Если соцзащита, МВД и органы местного самоуправления откажутся предоставить ПДн, следует подать иск в суд. Эксперты привели примеры из судебной практики, где инстанции вставали на сторону УО и РСО.

На Урале суды обязали управление МВД направлять поставщику услуг данные на жителей домов **(дело № А76-20209/2021).** Суды отметили, что УМВД обязаны размещать в ГИС ЖКХ сведения о количестве зарегистрированных в жилых помещениях по месту пребывания и по месту жительства граждан. Поскольку порядок размещения таких данных не определён, **а у УО есть право на получение такой информации, суд обязал орган направлять такие данные напрямую в компанию**. Среди других способов найти ПДн эксперты на онлайн-семинаре назвали, например, мобильные приложения, жалобы и обращения. Елена Шерешовец посоветовала УО, РСО и ТСЖ поднять все старые заявления и претензии жителей домов: во многих есть личная информация их авторов. Также соответствующие поля можно внести в шаблоны заявок на опломбировку ИПУ и другие работы в квартирах. В видеозаписи онлайн-семинара и раздаточных материалах вы найдёте почти два десятка идей, как УО или РСО получить персональные сведения жителей. Выберите те, что подойдут вашей компании.

**Больше способов получить ПДн и других кейсов для УО – в материалах под статьёй**

Участники онлайн-семинара получили и бонус от экспертов. Елена Шерешовец рассказала о бизнес-процессе от ПМ «Водоканал» из Ханты-Мансийска по взысканию долгов с потребителей. Цель процесса – собрать деньги, поэтому схема работы направлена на деление должников по группам для очередности работы по взысканию. В бизнес-процессе прописаны критерии ранжирования граждан, а затем – алгоритм действий различных подразделений водоканала. Эта модель работает в условиях, когда у юротдела не хватает сил и времени на всех должников компании. Подробный разбор процесса ранжирования неплательщиков для успешного взыскания с них задолженности, а также другие полезные в работе УО практики вы найдёте в материалах онлайн-семинара. У вас есть успешные кейсы по получению персональных данных собственников, взысканию долгов или по другим направлениям работы УО и ТСЖ? Присылайте их на конкурс лучших практик «Лидер перемен»: организаторы принимают заявки до конца октября 2022 года.

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------**2**. **Взыскание долгов с УО и РСО**

**Управляющая организация в судебном деле может быть, как взыскателем, так и должником, например, по иску РСО или подрядчика. При этом сама РСО чаще всего становится ответчиком по долгам основных ресурсных энергетических монополий. В рамках исполнительного производства по решению суда банк ищет и блокирует счета компании. Разбираемся, вправе ли приставы арестовать деньги УО и РСО, находящиеся в банках.**

**Наложить арест на банковский счёт можно только по решению суда или по условиям договора банка с клиентом.**

Согласно ч. 2 ст. 854 ГК РФ, банк не вправе списать деньги со счёта клиента без его распоряжения. Исключение – вступившее в силу решение суда, а также случаи, установленные законом или предусмотренные договором между банком и клиентом. В ст. 858 ГК РФ указано, что запретить клиенту пользоваться деньгами на счетах можно двумя способами:

- наложить на них арест,

- приостановить операции по счету, если это предусмотрено законом.

После получения решения об аресте средств клиента на счетах и во вкладах, его электронных денег кредитная организация сразу прекращает расходные операции по счёту, вклад и переводы в пределах суммы, на которую наложен арест.

**Со спецсчёта капремонта можно списать долг УО только по обязательствам, связанным с таким ремонтом**

Управляющая домом организация может иметь счета для расчётов с собственниками за жилищные и коммунальные услуги, для оплаты работы подрядчиков и иных целей. Также УО может стать владельцем специального счёта, на который жители МКД перечисляют взносы на капремонт общего имущества (п. 3 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ). Согласно ч. 1 ст. 175 ЖК РФ, деньги, внесённые на спецсчёт, используются на цели, указанные в ст. 174 ЖК РФ:

- оплата услуг и работ по капремонту общего имущества в МКД;

- разработка проектной документации;

- оплата услуг по строительному контролю;

- погашение кредитов, займов, полученных и использованных на капремонт;

- оплата расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

**В силу ч. 6 ст. 175 ЖК РФ судебные приставы не вправе обращать взыскание по обязательствам УО на средства специального счёта, если это не долги:**

- по кредитным и гарантийным договорам;

- договорам с подрядчиками по капремонту.

Эти договоры должны быть заключены по решению ОСС (п. п. 1, 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). В таком случае арест средств на спецсчёте правомерен.

**Банк России в письме от 12.09.2014 № 41-2-2-5/1657 отметил, что при получении исполнительного документа об обращении взыскания на денежные средства спецсчёта банк должен проверить, есть ли основания для этого, указанные в ч. 6 ст. 175 ЖК РФ. В ином случае без распоряжения клиента списывать деньги с такого счёта запрещено.**

**Нельзя арестовать средства на спецсчёте капремонта из-за долга УО, не связанного с таким ремонтом**

Эту норму подтверждает судебная практика. **В деле № А32-41341/2017** со спецсчёта по капремонту банк списал долг его владельца – ТСЖ. Товарищество обратилось в суд с иском к кредитной организации, считая, что она действовала неправомерно. Три инстанции, а следом и Верховный суд РФ, сделали выводы, что деньги, накапливаемые ТСЖ на специальном счёте, имели целевое назначение и списывать их за долги самого товарищества нельзя. Это затрагивает интересы собственников помещений и может иметь социально значимые негативные последствия. Например, дом не сможет оплатить проведение капитального ремонта.

**Суды единогласно сделали вывод, что деньги, поступающие на специальный счёт, принадлежат собственникам помещений, а не ТСЖ. Поэтому обязательства товарищества нужно взыскивать из его средств, а не с денег иных лиц.**

**Банк вправе арестовать расчётные счета управляющей организации**

Использование денег со спецсчёта капремонта для погашения долгов владельца такого счета – УО или ТСЖ – незаконно, если такие долги не имеют отношения к договорам по капремонту. Но у управляющих домами организаций есть и другие счета. Расчётным, а значит подлежащим аресту в рамках исполнительного производства, суд признаёт счёт, который УО использует в текущей деятельности:

- с него уплачиваются пошлины и штрафы, страховые премии, налоговые платежи;

- производятся иные платежи по договорам и обязательствам.

Арест денег на таком счёте УО не противоречит действующему законодательству. Но, поскольку компания управляет многоквартирными домами и обеспечивает комфортные, безопасные условия проживания граждан, то блокировка такого счёта наносит ущерб собственникам помещений, **а это противоречит ч. 1 ст. 161 ЖК РФ**.

**В постановлении от 12.05.1998 № 14-П Конституционный Суд России указал, что санкции не должны превращаться в инструмент подавления экономической самостоятельности и инициативы, чрезмерного ограничения свободы предпринимательства. Такое ограничение ведёт к умалению прав и свобод, что недопустимо в силу ч. 2 ст. 55 Конституции РФ. Таким образом, если приставы арестовали счёт УО, на который поступают средства от собственников на оплату коммунальных или других жилищных услуг, то компания вправе оспаривать эти действия ФССП как противоречащие Конституции РФ и ч. 1 ст. 161 ЖК РФ.**

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

1. **Взыскание долгов с УО и РСО**

**Управляющая организация в судебном деле может быть как взыскателем, так и должником, например, по иску РСО или подрядчика. При этом сама РСО чаще всего становится ответчиком по долгам основных ресурсных энергетических монополий. В рамках исполнительного производства по решению суда банк ищет и блокирует счета компании. Разбираемся, вправе ли приставы арестовать деньги УО и РСО, находящиеся в банках.**

**Наложить арест на банковский счёт можно только по решению суда или по условиям договора банка с клиентом.**

Согласно ч. 2 ст. 854 ГК РФ, банк не вправе списать деньги со счёта клиента без его распоряжения. Исключение – вступившее в силу решение суда, а также случаи, установленные законом или предусмотренные договором между банком и клиентом. В ст. 858 ГК РФ указано, что запретить клиенту пользоваться деньгами на счетах можно двумя способами:

- наложить на них арест,

- приостановить операции по счету, если это предусмотрено законом.

После получения решения об аресте средств клиента на счетах и во вкладах, его электронных денег кредитная организация сразу прекращает расходные операции по счёту, вклад и переводы в пределах суммы, на которую наложен арест.

**Со спецсчёта капремонта можно списать долг УО только по обязательствам, связанным с таким ремонтом**

Управляющая домом организация может иметь счета для расчётов с собственниками за жилищные и коммунальные услуги, для оплаты работы подрядчиков и иных целей. Также УО может стать владельцем специального счёта, на который жители МКД перечисляют взносы на капремонт общего имущества (п. 3 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ). Согласно ч. 1 ст. 175 ЖК РФ, деньги, внесённые на спецсчёт, используются на цели, указанные в ст. 174 ЖК РФ:

- оплата услуг и работ по капремонту общего имущества в МКД;

- разработка проектной документации;

- оплата услуг по строительному контролю;

- погашение кредитов, займов, полученных и использованных на капремонт;

- оплата расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

**В силу ч. 6 ст. 175 ЖК РФ судебные приставы не вправе обращать взыскание по обязательствам УО на средства специального счёта, если это не долги:**

- по кредитным и гарантийным договорам;

- договорам с подрядчиками по капремонту.

Эти договоры должны быть заключены по решению ОСС (п. п. 1, 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). В таком случае арест средств на спецсчёте правомерен.

**Банк России в письме от 12.09.2014 № 41-2-2-5/1657 отметил, что при получении исполнительного документа об обращении взыскания на денежные средства спецсчёта банк должен проверить, есть ли основания для этого, указанные в ч. 6 ст. 175 ЖК РФ. В ином случае без распоряжения клиента списывать деньги с такого счёта запрещено.**

**Нельзя арестовать средства на спецсчёте капремонта из-за долга УО, не связанного с таким ремонтом**

Эту норму подтверждает судебная практика. **В деле № А32-41341/2017** со спецсчёта по капремонту банк списал долг его владельца – ТСЖ. Товарищество обратилось в суд с иском к кредитной организации, считая, что она действовала неправомерно. Три инстанции, а следом и Верховный суд РФ, сделали выводы, что деньги, накапливаемые ТСЖ на специальном счёте, имели целевое назначение и списывать их за долги самого товарищества нельзя. Это затрагивает интересы собственников помещений и может иметь социально значимые негативные последствия. Например, дом не сможет оплатить проведение капитального ремонта.

**Суды единогласно сделали вывод, что деньги, поступающие на специальный счёт, принадлежат собственникам помещений, а не ТСЖ. Поэтому обязательства товарищества нужно взыскивать из его средств, а не с денег иных лиц.**

**Банк вправе арестовать расчётные счета управляющей организации**

Использование денег со спецсчёта капремонта для погашения долгов владельца такого счета – УО или ТСЖ – незаконно, если такие долги не имеют отношения к договорам по капремонту. Но у управляющих домами организаций есть и другие счета. Расчётным, а значит подлежащим аресту в рамках исполнительного производства, суд признаёт счёт, который УО использует в текущей деятельности:

- с него уплачиваются пошлины и штрафы, страховые премии, налоговые платежи;

- производятся иные платежи по договорам и обязательствам.

Арест денег на таком счёте УО не противоречит действующему законодательству. Но, поскольку компания управляет многоквартирными домами и обеспечивает комфортные, безопасные условия проживания граждан, то блокировка такого счёта наносит ущерб собственникам помещений, **а это противоречит ч. 1 ст. 161 ЖК РФ**.

**В постановлении от 12.05.1998 № 14-П Конституционный Суд России указал, что санкции не должны превращаться в инструмент подавления экономической самостоятельности и инициативы, чрезмерного ограничения свободы предпринимательства. Такое ограничение ведёт к умалению прав и свобод, что недопустимо в силу ч. 2 ст. 55 Конституции РФ. Таким образом, если приставы арестовали счёт УО, на который поступают средства от собственников на оплату коммунальных или других жилищных услуг, то компания вправе оспаривать эти действия ФССП как противоречащие Конституции РФ и ч. 1 ст. 161 ЖК РФ.**

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

1. **Как избежать ареста счетов за долги и что предпринять, если их уже арестовали**

**Эксперты системы УМД разработали пакет решений, как избежать ареста счетов по ходатайству РСО. Для каждого назвали критерии, плюсы и минусы, а также подготовили образцы документов. Есть решение и для тех, чьи счета уже арестовали.**

**Вот решения по долгам перед РСО:**

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

**Ведите раздельный учет**

Раздельный учет необходим, чтобы вовремя принять антикризисные меры и стабилизировать финансовое положение УО. Оценка состояния компании по принципу «есть деньги» или «нет денег» не поможет определить, когда наступит кассовый разрыв и риск банкротства, к примеру, по иску РСО.

В период, когда возможны массовые неплатежи со стороны жителей, важна подробная информация о задолженности. Нужно оценить дебиторку по сроку возникновения долга, например: в доме много новых должников с маленькими долгами или один-два, на которых висят долги за несколько лет.

**Предложите рассрочку, пока дело не дошло до суда**

Возьмите наш образец и подготовьте письмо в РСО – сообщите, что подготовили график выплат по долгу и готовы ему следовать.

Мы провели анализ и выяснили, что ресурсники выигрывают 90 процентов судов по долгам. Если не будете ничего предпринимать и продолжите тянуть с оплатой долга, станете ответчиком в суде по долгу РСО. Тогда вам как проигравшей стороне придется оплатить еще и пошлину и РСО вряд ли согласится простить вам пени, неустойку, предусмотренную договором, и проценты за пользование чужими денежными средствами.

**Рисунок 1. Образец письма в адрес РСО о рассрочке погашения задолженности с графиком платежей**

|  |  |
| --- | --- |
| **Письмо в РСО об утверждении графика погашения задолженности** | **График погашения задолженности** |
|  |  |
| [**Скачать**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/79312/) | [**Скачать**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/79309/) |

Суды не принимают аргументы, которые кажутся вам логичными. В таблице мы показали, что суды не принимают довод управленцев о том, что они в долгах перед РСО, потому что жители плохо платят.

**Таблица 1. Доводы управленцев в спорах по долгам с РСО**

| **Довод** | **Позиция суда** | **Судебный акт** |
| --- | --- | --- |
|  | Платежи исполнителя подлежат перечислению в пользу РСО и регионального оператора не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления платежей потребителей исполнителю (установлены [постановлением Правительства от 28.03.2012 № 253](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902338802/)).  В силу прямого указания в [пункте 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MGM2OA/) статьи 401 Гражданского кодекса и при отсутствии в договоре между сторонами условий об обратном нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств не могут быть признаны обстоятельствами, исключающими ответственность ответчика за просрочку исполнения спорного денежного обязательства.  Возможность освобождения ответчика от ответственности за просрочку исполнения обязательства по оплате оказанных услуг по вывозу твердых коммунальных отходов в связи с неплатежами населения жилищным законодательством не предусмотрена. Обязательство по оплате услуг возложено на ответчика и не ставится в зависимость от их оплаты населением | [Решение Арбитражного суда г. Москвы от 09.10.2020 № А40-84656/2020](https://mini.1umd.ru/#/document/98/53560610/)  Дело № А40-84656/2020 |
|  | Факт оказания истцом услуг по договору от 01.12.2016 № 008104 на сумму 632 174,61 руб. подтверждается имеющимися в материалах дела и не оспоренными ответчиком счетами-фактурами (универсальными передаточными актами), расшифровками начислений; ведомостями о начислениях по нормативу и приборам учета.  Согласно представленному истцом расчету (детализация задолженности по договору за сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2019 года), сумма долга по оплате оказанных услуг за спорный период составляет 398 013,95 руб.  Свои обязательства по оплате оказанных услуг ответчик исполнил ненадлежащим образом.  Таким образом, на дату принятия судом решения сумма долга по оплате составляет 398 013,95 руб.  Контррасчет суммы задолженности ответчиком не представлен.  Из положений [части 3.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA00MDE2NN/) статьи 70 Кодекса следует, что обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.  [Часть 5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA00MDE2NN/) статьи 70 Кодекса предусматривает, что обстоятельства, признанные и удостоверенные сторонами в порядке, установленном настоящей статьей, в случае их принятия арбитражным судом не проверяются им в ходе дальнейшего производства по делу.  Факт получения в спорный период энергоресурса надлежащего качества ответчик не оспорил. Доказательств, свидетельствующих о том, что в рассматриваемый период данная услуга была оказана истцом с нарушением обязательных требований, в ином количественном и стоимостном выражении, а равно с нарушением условий договора, ответчик не представил.  При таких обстоятельствах с учетом того, что ответчиком не представлено доказательств оплаты заявленной к взысканию суммы долга, суд считает обоснованными и подлежащими удовлетворению требования истца о взыскании основного долга на основании положений статей [309](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MC82NL/), [310](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M622MR/), [539–548](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027703/XA00MBS2N1/) ГК | [Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 17.09.2020 № А12-13060/2020](https://mini.1umd.ru/#/document/98/52780040/)  Дело № А12-13060/2020 |
|  | Неисполнение конечными потребителями своих обязательств перед управляющей организацией не освобождает последнюю от обязательств, возложенных на нее законом и договором по оплате потребленных энергоресурсов ресурсоснабжающей организации ([определение Верховного суда от 07.11.2014 № 301-ЭС14-2280](https://mini.1umd.ru/#/document/98/1260919/)).  Поскольку оплата за потребленную в период с января по декабрь 2019 года электрическую энергию на общедомовые нужды в размере 351 092 руб. 70 коп. не произведена ответчиком, что не оспорено последним, то исковые требования в указанной сумме являются законными и обоснованными.  В порядке [части 3.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/ZAP1N6K3DJ/) статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.  Поскольку оплата за поставленную электроэнергию ТСЖ «Континенталь» не была произведена, истец просит применить к ответчику меру ответственности в виде взыскания неустойки.  В соответствии со [статьей 329](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M922MJ/) ГК исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.  В силу [статьи 330](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA00MF42NI/) ГК при просрочке исполнения должник обязан уплатить кредитору определенную законом или договором неустойку.  Неустойкой (штрафом, пенями) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения | [Решение Арбитражного суда Омской области от 23.07.2020 № А46-5716/2020](https://mini.1umd.ru/#/document/98/51044507/) |

**Сделайте расчет и напомните про переход на прямые договоры**

Письменно напомните РСО, что она может в одностороннем порядке отказаться от договора с УО, ТСЖ, ЖСК, если накопился долг выше чем две среднемесячные суммы начислений. Такое право установлено [частью 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJG2NU/) статьи 157.2 ЖК. Это не решит проблему со старыми долгами, но вы избежите долгов в будущем.

Сейчас сложно провести ОСС, чтобы собственники приняли решение о переходе на прямые договоры, поэтому используйте односторонний отказ ресурсника.

Вот расчетчик – введите свои данные и проверьте, можете ли без ОСС перейти на прямые договоры между потребителями и РСО.

Если расчет показал, что РСО может перевести вас на прямые договоры, направьте письмо.

**Рисунок 2. Письмо в РСО с просьбой перейти на прямые договоры с жителями**

[**Скачать**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/79225/)

**Пойдите на мировую, если спор уже в суде**

Предложите РСО заключить мировое соглашение – мы подготовили образец. Скачайте образец мирового соглашения. Его составили с учетом ограничений-2020 – РСО не могут требовать оплаты пеней.

**Рисунок 3. Образец мирового соглашения и графика платежей**

|  |  |
| --- | --- |
| **Мировое соглашение о погашении задолженности** | **График погашения задолженности к мировому соглашению** |
| https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-23152616/ |  |
| [**Скачать**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/79280/) | [**Скачать**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/79286/) |

Если не можете пойти на мировую, потому что не согласны с суммой начислений, подготовьте контррасчет суммы иска.

**Переходите на обслуживание в РКЦ и тройственные соглашения с РСО**

По договору о расчетно-кассовом обслуживании вы можете передать РКЦ:

* биллинг;
* услуги кол-центра;
* клиентское обслуживание по вопросам начислений и оплат (офлайн, онлайн);
* печать и доставку платежных документов.

**Мнение**

|  |
| --- |
|  |
| Инна Шевченко |
| начальник Службы корпоративных коммуникаций ООО «Мос. Обл. ЕИРЦ» |

Крупные расчетные центры в своей деятельности используют эффект масштаба, получая услуги контрагентов по более низкой цене. Чтобы полноценно конкурировать с ЕИРЦ, управляющие компании должны предусматривать затраты на офисы, разработку и внедрение единых стандартов обслуживания, развитие клиентских сервисов – цифровых и офлайн. Зачастую, когда в управлении ограниченное число МКД, это нецелесообразно. Проще поручить платежному агенту работу по начислениям и расчетам за ЖКУ.

За дополнительное вознаграждение РКЦ может взять на себя дополнительную функцию по расщеплению поступлений за какую-то услугу и направление доли этих денег контрагенту УК.

**Мнение**

|  |
| --- |
|  |
| **Инна Шевченко** |
| начальник Службы корпоративных коммуникаций ООО «Мос. Обл. ЕИРЦ» |

Что касается расщепления платежей между УО и РСО, это всегда индивидуальный подход. УО может, например, погашать долги перед поставщиком не только деньгами за данный ресурс, но и частью денег за услугу «содержание жилого помещения**»**. При этом с УО снимается часть функционала по администрированию денежного потока.

**Ситуация**

На кого ложится комиссия, когда жители оплачивают ЖКУ через ЕИРЦ

Есть два варианта уплаты комиссии при приеме платежа за ЖКУ. Стороны утверждают свою схему работы условиями договора о расчетно-кассовом обслуживании.

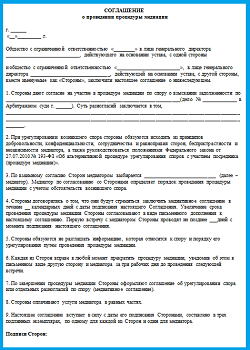
Первый вариант предполагает, что УО, ТСЖ, ЖСК в составе вознаграждения ЕИРЦ оплачивают расходы на прием платежей (например, исходя из своей тарифной составляющей платы за содержание жилого помещения). Тогда плательщику не выставляют дополнительную комиссию.

Во втором случае УО, ТСЖ, ЖСК не платят за бескомиссионный прием платежей от плательщика. Тогда плательщик оплачивает комиссию в момент совершения платежа по платежному документу дополнительно.

**Медиация**

Судья может предложить сторонам применить процедуру медиации. Если же стороны не достигнут соглашения, суд продолжит рассмотрение дела в соответствии с законом.

**Рисунок 4. Образец соглашения о проведении процедуры медиации**



[**Скачать**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/79287/)

Для процедуры медиации приглашают посредника – медиатора. Медиатор вправе встречаться и поддерживать связь как с обеими сторонами конфликта сразу, так и с каждой из них в отдельности ([ч. 6 ст. 11 Закона от 27.07.2010 № 193-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902228094/ZAP2CF03LB/)).

Индивидуальные беседы называют «кокусами». По принципу равноправия сторон количество кокусов, проводимых с каждой из сторон, должно быть одинаковым, так же как и время, проведенное в кокусе.

Кокусы позволяют медиатору снять у сторон сильную эмоциональную реакцию в отношении друг друга, выявить новые обстоятельства, которые стороны ранее не желали раскрывать, а также определить возможные точки соприкосновения сторон по спорному вопросу.

**Отзовитесь на обеспечительные меры**

Если ваши счета уже арестованы по ходатайству РСО, подготовьте отзыв для судебной инстанции. Пример такого отзыва на рисунке. Посмотрите справа подсказки, что указать в отзыве, и скачайте заполненный образец.

**Рисунок 5. Заявление об отмене обеспечительных мер**

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

1. [**Минэк РФ: кабмин не планирует продлевать мораторий на банкротство**](https://roskvartal.ru/news/vzyskanie-dolgov/14248-minek-rf-kabmin-ne-planiruet-prodlevat-moratoriy-na-bankrotstvo?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=28EpBspDc5xCRQwC9zFX&utm_campaign=2022_09_22_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

Правительство России не будет продлевать запрет на банкротство граждан и компаний и тотальный мораторий на проверки бизнеса. При этом законодатели прорабатывают вопрос, чтобы отменить большинство надзорных проверок бизнеса, деятельность которого не несёт рисков причинения вреда.

Напомним, кабмин с 1 апреля до 1 октября 2022 года ввёл мораторий на банкротство (постановление Правительства РФ от 28.03.2022 № 497). В этот период запрещено начислять пени и взыскивать деньги по возникшим ранее долгам, если лицо добровольно не отказалось от применения к нему ПП РФ № 497.

Глава Минэка России Максим Решетников на Восточном экономическом форуме отметил, что после октября продлевать мораторий не будут. Об этом просили предприниматели, к тому же такой запрет «создаёт гораздо больше вопросов». При этом Минэк РФ допускает, что в ряде «исключительных и обоснованных случаев» мораторий может быть сохранён. Также чиновник отметил, что кабмину следует пересмотреть подход к «тотальному» запрету на проверки бизнеса. Этот вопрос с предпринимателями обсудил на ВЭФ генпрокурор РФ Игорь Краснов. В этом году его ведомство по всей России в 60% случаев ответило отказом на обращение надзорных ведомств за разрешением на внеплановые проверки. «Большинство проверок бизнеса, чья деятельность не связана с рисками причинения вреда, может быть отменено полностью и навсегда. В настоящее время идёт проработка такого решения», – рассказал генпрокурор. Это предложение в июне озвучил президент России. – «Позиция прокуратуры: меньше проверок – больше пользы для экономики». Плановые проверки УО в 2022 году разрешены в рамках лицензионного контроля их работы. Надзорные органы вправе проследить, как УО соблюдают лицензионные требования.

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

1. **На какие новые статьи ГК РФ о недвижимости УО обратить внимание**

**В ГК РФ появились главы о недвижимости, в которых прописано, что относится к общему имуществу и как пользоваться чужим земельным участком. Делаем обзор интересных управляющим домами и жителям МКД нововведений и приводим мнение экспертов о них.**

**В Гражданском кодексе РФ появились две новые главы о недвижимости и правах собственности на неё**

С 1 сентября 2022 года в ГК РФ появились две новые главы о недвижимости – 6.1 и 17.1. Они введены в действие Федеральными законами от 21.12.2021 № 430-ФЗ и от 28.06.2022 № 185-ФЗ. «Это своего рода систематизация норм и наведение порядка в законодательстве о недвижимости. В первой главе предлагается описание основных объектов недвижимости, правила их возникновения, изменения и так далее», — пояснил нововведение в ГК РФ председатель Комитета по госстроительству и законодательству Павел Крашенинников. Ниже делаем обзор этих глав Гражданского кодекса РФ и приводим мнение экспертов, как новые статьи повлияют на работу управляющих домами.

**Здание может появиться путём разделения другого объекта или объединения нескольких**

Глава 6.1 ГК РФ «Недвижимые вещи» содержит четыре новых главы и даёт перечень того, что относится к недвижимости. Это земельный участок, построенные здания и сооружения, помещения и машино-места.

- Согласно ст. 141.2 (здесь и далее – ГК РФ), земельный участок – это часть поверхности земли с определёнными границами.

- Помещение – это обособленная часть здания или сооружения: в зависимости от назначения жилая или нежилая (ч. 1 ст. 141.4).

В здании или сооружении не может быть меньше двух помещений. Согласно ч. 2 ст. 141.3, здания могут появиться путём раздела другого здания или комплекса или объединения нескольких недвижимых объектов. Например, одно здание могут образовать два смежных дома и паркинг. Это позволит собственникам в таких домах, например, вместе заниматься управлением МКД, содержать сети и придомовую территорию.

**При разделении недвижимости с обременением его получает каждый образованный в итоге объект**

Согласно ч. 3 ст. 141.4, новые помещения могут появиться в зданиях после реконструкции, перепланировки или раздела других помещений, машино-мест. Создавать их в недостроях запрещено. Если недвижимая вещь появляется в результате раздела объекта с обременением, то такое обременение сохраняется и для нового объекта. Например, если два дома с одним двором решили разделить участки, а на нём установлен публичный сервитут, то такой сервитут сохраняется для обоих новообразованных дворов (ч. 2 ст. 141.5).

**При регистрации права на помещение или машино-места такое право на дом в целом прекращается**

В новой главе 17.1 ГК РФ прописаны правила возникновения прав собственности на объекты недвижимости. По умолчанию такое право на здание, сооружение, недострой, помещение или машино-место получает владелец земельного участка, где они расположены. Лицо, получившее право построить объект на муниципальной или государственной земле, является собственником такой недвижимости. Если в ЕГРН регистрируется право на какое-то помещение или машино-место в здании, то, согласно ч. 1 ст. 287.2, право собственности на здание в целом прекращается. Например, застройщик перестаёт владеть новостройкой и общим имуществом в день, когда первый собственник зарегистрирует в Росреестре своё право на квартиру.

**Собственник объекта на чужом земельном участке имеет право доступа к своей недвижимости**

Собственник недвижимости на чужой земле вправе пользоваться участком в соответствии с законом или договором, который он заключил с землевладельцем (ч. 1 ст. 287.3). Если НПА или договор не даёт права пользования чужим участком, то владелец недвижимости имеет только доступ к ней, а также право распоряжаться своим имуществом, в том числе снести его (ч. 3 ст. 287.3). Если объект находится на государственной или муниципальной земле, то собственник недвижимости вправе потребовать передать ему право владеть или пользоваться участком.

**Самостоятельные части общего имущества можно передать в пользование другим лицам**

В ст. 290, ч. 2 ст. 287.5, законодатели прописали, что собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

- общие помещения многоквартирного дома – технические этажи, чердаки, технические подвалы; несущие и ненесущие конструкции;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок.

В ст. 141.4 прописано, что к общим относятся помещения в здании, которые нужны для обслуживания других помещений. Они не являются самостоятельными недвижимыми объектами, если не могут использоваться обособленно, самостоятельно.

Если по своим характеристикам общее имущество можно использовать самостоятельно, его можно передать в пользование другим лицам. Для этого требуется решение общего собрания собственников: кворум составляет не менее ⅔ от всех голосов в здании. Также передача части общего имущества в пользование не должно нарушать интересы собственников (ч. 7 ст. 287.5).

Согласно ч. 2 ст. 287.4, владельцу машино-места, как и помещения, принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в здании. Собственники в МКД не вправе отчуждать свою долю или передавать её кому-либо. При переходе права собственности на помещение или машино-место вместе с ним к новому владельцу переходит и доля в общем имуществе МКД.

**За бесхозяйное отношение к имуществу с торгов могут быть проданы помещения и машино-места**

В ст. 287.7 указано, что если собственник использует своё помещение не по назначению, нарушает права и интересы соседей, бесхозяйно его содержит, то надзорное ведомство или орган местного самоуправления вправе потребовать от него устранить нарушения, в том числе провести ремонт.

В случае, когда нарушитель на предупреждение не отреагирует, то органы власти вправе обратиться с иском в суд, а тот – принять решение о продаже недвижимости с торгов. Бывшему собственнику выплатят вырученные после продажи деньги, удержав из них судебные расходы. Это правило касается жилых помещений и машино-мест (ч. ч. 2, 3 ст. 287.7).

**На заметку УО**

Нововведения ГК РФ прокомментировали эксперты сферы ЖКХ. Так, юрисконсульт «МКДЭКСПЕРТ» Егор Матвеев отметил четыре изменения, которые имеют значение для управляющих домами и жителей МКД:

- Земельный участок под многоквартирным домом, должен иметь чётко обозначенные границы, зафиксированные в ЕГРН. Обязанности управляющих организаций по содержанию придомовой территории заканчиваются на её официальных границах.

- Из нескольких корпусов многоквартирного дома можно создать единый комплекс зданий под управлением одной компании или ТСЖ. Также можно, например, разделить многофункциональный комплекс на отдельные здания и помещения, на несколько корпусов – многоквартирный дом и офисы, паркинг. Это позволит чётко обозначить компетенцию УО: например, исключить из перечня работ обслуживание крыши офисного крыла или парковки.

- Части общего имущества, которые не являются самостоятельными объектами гражданского оборота, например, отрезок лестничной клетки или небольшая часть чердака, не могут находиться в собственности третьих лиц.

- Суд может продать с торгов жилое или нежилое помещение, машино-место в доме, если собственник безответственно относится к его содержанию и, или нарушает права соседей. **Жители МКД получили реальную возможность «избавиться» от нежелательных соседей.**

Юрий Нетреба, руководитель практики судебной защиты МКА «Арбат», считает, что нововведения ГК РФ о земельном участке фактически закрепляют уже имевшиеся положения пп. 3 п. 1 ст. 6 ЗК РФ. «Жаль, что не учтены давно возникающие вопросы в правоотношениях, например, земельным участком признаётся только часть поверхности земли.

Между сособственниками нередки споры о нависающих балконах, конструкциях домов либо проводов с прилегающих участков, а также тоннелей для коммуникаций. В ГК РФ не предусмотрена возможность защиты права собственности под землей или воздушного пространства над поверхностью. Множество сомнений остаётся и в отношении машино-мест, которые относят к части помещения и земельного участка. Но многие считают его общедолевым имуществом: оно имеет условные границы и его невозможно эксплуатировать как отдельный объект права».

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

1. **Может ли УО передать ПДн жителей компании, заполняющей за неё систему**

Жители домов могут посчитать, что УО, передавая их персональные данные контрагенту для заполнения ГИС ЖКХ, нарушает законодательство. Разбираемся, почему управляющие домами вправе отдать заполнение системы на аутсорсинг, а также почему им выгодно это делать.

**УО и ТСЖ обязаны размещать данные в ГИС ЖКХ**

Заполнение ГИС ЖКХ – одно из обязательных лицензионных требований, предъявляемых к управляющим организациям. Также данные в систему должны вносить ТСЖ и кооперативы, образованные собственниками в многоквартирных домах. Согласно ст. 2 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ, эти организации являются поставщиками информации. В соответствии с ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ, порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации об управлении МКД прописаны в приказе Минкомсвязи, Минстроя России от 29.02.2016 № 74/114/пр. Указанные в этом приказе данные должны размещаться в ГИС ЖКХ независимо от выбранного собственниками способа управления. За нарушение требований № 209-ФЗ и разд. 10 приказа № 74/114/пр законодатели установили для УО, ТСЖ и кооперативов административную ответственность по ст. 13.19.2 КоАП РФ.

**УО как оператор данных при заполнении ГИС ЖКХ обрабатывает данные собственников без их согласия**

Управляющие домами организации, размещая информацию в ГИС ЖКХ, обрабатывают персональные данные собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме. ПДн – это любая информация, по которой можно определить физическое лицо, являющееся субъектом таких данных. Они указываются в документах ОСС, платёжных квитанциях, договорах и других данных, вносимых в систему. По смыслу Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ, УО, товарищества и кооперативы являются ещё и операторами персональных данных. Письменного согласия гражданина на обработку его данных не нужно, в том числе если они необходимы для обязательного раскрытия информации в ГИС ЖКХ. УО, ТСЖ и кооперативы обязаны размещать данные в ГИС ЖКХ, поэтому согласие на обработку ПДн собственников и нанимателей предусмотрено договором управления или Уставом ТСЖ, кооператива (пп. пп. 2, 5 ст. 6 № 152-ФЗ). Получать его отдельно не нужно. В ином случае из-за отсутствия такого согласия управляющие домами не смогли бы выполнять требования НПА по начислению платы за ЖКУ, обращаться в суд за взысканием долгов, проводить ОСС.

**УО и ТСЖ вправе передать третьему лицу заполнение ГИС ЖКХ и обработку ПДн**

В силу ч. 3 ст. 6 № 152-ФЗ, оператор вправе поручить обработку ПДн другому лицу с согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Из этого правила есть исключения:

- для раскрытия обязательных данных в ГИС ЖКХ (п. 11 ч. 1 ст. 6 № 152-ФЗ);

- для расчётов с собственниками и нанимателями за жилищно-коммунальные услуги (ч. 16 ст. 155 ЖК РФ).

В силу ч. 4 ст. 6 № 152-ФЗ, лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению оператора, не обязано получать согласие на эти действия от граждан, чьи ПДн обрабатываются. Ответственность за работу своего подрядчика с данными жителей домов несут УО, РСО и ТСЖ или кооператив (ч. 5 ст. 6 № 152-ФЗ). Для этого в договоре между оператором ПДн и подрядной организацией должен быть раздел об обеспечении конфиденциальности передаваемой информации о собственниках. **Лицо, которому передаются данные, должно обеспечить такой уровень безопасности данных, как и у оператора, и не допускать их утечек. Также договором регламентируется ответственность за нарушение правил обработки персональных данных.**

**УО сокращает расходы, передав заполнение ГИС ЖКХ на аутсорсинг**

Управляющие домами организации и ТСЖ передают третьим лицам работы по размещению данных в ГИС ЖКХ, чтобы сэкономить свои средства и средства жителей домов. «УО или товариществу не нужно держать в штате отдельного сотрудника для внесения информации в систему. Передать эту обязанность на аутсорсинг выгоднее, чем платить штатному работнику. Расходы УО и ТСЖ при этом сокращаются, а значит, и размер платы собственников за управление домом уменьшается.

Ещё один аргумент за передачу заполнения системы сторонней компании прописан в примечании 2 к ст. 13.19.1 КоАП РФ. УО, передавая по договору полномочия по размещению от её имени обязательных сведений в ГИС ЖКХ, не понесёт ответственности за не заполнение или неполное, не в срок внесение в систему информации по ст. 13.19.2 КоАП РФ. На пример РосКвартал с 2014 года по договорам с тысячами УО и ТСЖ размещает за них информацию в системе. За этот период они ни разу не допускали утечек переданных им персональных данных жителей МКД», – отметила руководитель отдела по работе с клиентами РосКвартала Маргарита Кобко. – «Обработка ПДн ведётся с соблюдением всех мер, предусмотренных законом о персональных данных».

Заключение УО договора со сторонней компанией на заполнение ГИС ЖКХ не только соответствует закону о персональных данных, но и помогает ей сократить свои расходы, избежать штрафов – и снизить плату собственников за содержание дома.

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

1. [**Нормативы КР на СОИ приблизятся к фактическому потреблению**](https://roskvartal.ru/news/soderzhanie-mkd/14274-normativy-kr-na-soi-priblizyatsya-k-fakticheskomu-potrebleniyu?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=28EpBspDc5xCRQwC9zFX&utm_campaign=2022_09_22_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

С 1 марта 2023 года региональные органы власти вправе досрочно пересмотреть ранее утверждённые нормативы КР на СОИ, но только в том случае, если в доме прошли реконструкция или энергоэффективный капремонт. При расчётах новых нормативов нужно использовать метод аналогов: его приоритет кабмин закрепил новым постановлением. Нормативы потребления коммунальных услуг и ресурсов на содержание общего имущества определяют органы власти регионов. Сейчас для этого используется расчётный метод – по формулам.

Нормативы устанавливаются на три года для двух случаев:

- расчёта за индивидуальное потребление, если в квартире нет технической возможности установить прибор учёта;

- определения объёмов КР на СОИ.

Новое постановление Правительства РФ от 13.09.2022 № 1598 с 1 марта 2023 года вводит приоритет использования метода аналогов, а не расчётного. В его основе – показания приборов учёта в домах с одинаковыми конструктивными особенностями и в аналогичных климатических зонах.

Директор Департамента развития ЖКХ Минстроя РФ Олеся Лещенко в Телеграм-канале отметила, что «основная цель изменений – приблизить расчётные значения [...] к уровню фактического потребления». При этом чиновник подчеркнула, что автоматического пересмотра ранее утверждённых нормативов не будет.

Скорректировать их досрочно можно только в том случае, если в доме изменились конструктивные особенности, степень его благоустройства или же проведены мероприятия по энергосбережению. Тогда поставщик коммунальных услуг должен обратиться в органы власти региона с заявлением и приложить к нему соответствующие сведения и замеры, необходимые для перерасчёта нормативов.

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

1. [**УО не вправе требовать от потребителя свидетельство о поверке ИПУ**](https://roskvartal.ru/news/pribory-uchyeta/14278-uo-ne-vprave-trebovat-ot-potrebitelya-svidetelstvo-o-poverke-ipu?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=28EpBspDc5xCRQwC9zFX&utm_campaign=2022_09_22_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

С 1 сентября 2022 года исполнители коммунальных услуг не должны требовать от собственников бумажные свидетельства о поверке ИПУ. Такие сведения УО и РСО обязаны получать из единого реестра измерений. К этому выводу пришёл ВС РФ при рассмотрении иска потребителя: пп. «д» п. 34 Правил № 354 теперь не действует. Житель многоквартирного дома в Москве провёл очередную поверку ИПУ горячей воды в квартире. Данные об этом были внесены в государственный реестр, но управляющая организация потребовала предоставить бумажное свидетельство. Собственник этого не сделал, и УО начала начислять плату за ГВС расчётным методом в соответствии с п. 59(1) Правил № 354. Собственник квартиры подал иск в суд, но проиграл. Затем он обратился в ВС РФ, чтобы оспорить пп. «д» п. 34 Правил № 354. Истец отметил, что результаты поверки счётчика подтверждаются не свидетельством, а записью во ФГИС «Аршин». С 24 сентября 2020 года пп. «д» п. 34 Правил № 354 перестал соответствовать № 102-ФЗ, имеющему большую юридическую силу.

Верховный суд РФ в решении от 11.05.2022 по делу № АКПИ22-161 не согласился с истцом: включение сведений о процедуре во ФГИС «Аршин» не освобождает потребителя коммунальных услуг от этой обязанности. Потребитель не отступил, а подал апелляционную жалобу, и выиграл суд. ВС РФ указал, что пп. «д» п. 34 Правил № 354, предписывающий предоставлять исполнителю услуг бумажное подтверждение поверки ИПУ, не соответствует № 102-ФЗ. С 1 сентября 2022 года этот подпункт признан недействующим. Поверку счётчика подтверждает соответствующая запись в ФГИС «Аршин» (апелляционное определение ВС РФ от 01.09.2022 № АПЛ22-283).

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

1. **10 популярных вопросов октября**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Екатерина Кожекина, редактор-эксперт справочной системы «Управление МКД»** |

**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. Должны ли УО, ТСЖ, ЖСК делать перерасчет за тепловую энергию на подогрев ГВС для СОИ, если собственник не пользовался отоплением и водоснабжением?**

**Нет, не должны.**

**Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не может быть основанием невнесения платы за ЖКУ. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных** [**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/) **(далее – Правила). Составляющие расходов на изготовление коммунальных ресурсов на СОИ не подлежат перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в таком помещении (**[**п. 88 Правил № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MEA2NV/)**).**

**2. Можно ли взыскать долг за ЖКУ собственника помещения с имущества его супруга?**

**Да, но только если речь идет о задолженности за ЖКУ по квартире, которую приобрели в период брака.**

**Взыскание обращают на общее имущество супругов по их общим обязательствам. Такое правило следует из** [**части 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9015517/XA00MD22NV/) **статьи 45 СК, статьи 253, 255 ГК. Дело в том, что имущество, которое супруги нажили во время брака, – их совместная собственность. На это указывает** [**часть 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9015517/ZA024IG3IO/) **статьи 34 СК. В этом случае супруги несут солидарную ответственность по своим обязательствам (**[**ст. 322**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M802NA/)**,** [**ч. 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MA82MQ/) **ст. 323 ГК).**

**3. Нужно ли разместить в ГИС ЖКХ бланки голосования на ОСС, если собственники приняли решение хранить их у председателя совета МКД?**

**Да, нужно.**

**В ГИС ЖКХ необходимо размещать протоколы ОСС в случаях, которые указаны в разделе 10 приказом Минкомсвязи от 29.02.2016 № 74, Минстроя № 114/пр (далее – Приказ №74/114). Бланки решений собственников – обязательные приложения к протоколу ОСС. Это предусмотрено** [**подпунктом «ж»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/552449986/XA00M3S2MH/) **пункта 20 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных** [**приказом Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/552449986/)**.**

**Согласие собственников на размещение их данных в ГИС ЖКХ не требуется. Такое правило следует из** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00M6Q2MH/) **статьи 6 Закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных". Кроме того, документы с персональными данными собственников размещают в закрытой части ГИС ЖКХ (подп. 12 п. 2 приказа № 74/114/пр).**

**У председателя совета МКД можно хранить только копии документов ОСС. Оригиналы передают на хранение в орган ГЖН (**[**ч. 1.1 ст. 46 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MGE2NH/)**).**

**4. Переходит ли новой УО обязанность исполнить предписание ГЖИ, которое предыдущая УО получила, но не исполнила до прекращения договора?**

Нет**, не переходит. Предписание должно исполнить то лицо, которому его выдали.**

**Если предписание выдали в период действия договора управления, оно законно и его необходимо исполнить. То есть прекращение договора управления не означает, что предписание становится автоматически недействительным. Это подтверждает судебная практика, например,** [**постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 12.09.2012 № 02АП-4824/2012 по делу № А31-1646/2012**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/93831/)**.**

**Если УО не выполнит в установленный срок законное предписание органа ГЖН, ей грозит административный штраф. Такое наказание предусмотрено** [**частью 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MEK2O1/) **статьи 19.5 КоАП.**

**5. Какие доказательства должны предъявить собственники помещений, если считают, что УО не исполняет условия договора управления МКД, и хотят его расторгнуть?**

**По общему правилу, если УО не выполняет условия договора управления, такой договор можно расторгнуть досрочно на основании решения ОСС. При этом собственники не обязаны согласовывать это с УО и предъявлять доказательства того, как она не исполняет договор. Такое правило следует из**[**части 8.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCA2NS/) **статьи 162 ЖК. Аналогичные выводы сделал Президиум ВАС в** [**постановлениях от 15.07.2010 № 1027/10 по делу № А11-10018/2008**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/902229792/)**,** [**от 22.11.2011 № 7677/11**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/902329407/)**.**

**Односторонний отказ от исполнения договора собственники помещений должны оформить уведомлением УО (**[**ч. 1 ст. 450.1 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MEQ2NG/)**). Договор прекращается с момента, когда УО получила такое уведомление, если иной порядок не предусмотрели самим договором.**

**Однако вы вправе обжаловать решение ОСС. Запросите у собственников сведения и документы о фактах неисполнения УО обязательств по договору. Такими документами могут быть акты о невыполненных УО работах, услугах по договору управления МКД, например:**

* **акт о нарушении качества или превышении перерыва предоставления услуг или работ по содержанию МКД;**
* **акт о предоставлении КУ ненадлежащего качества или с перерывами больше установленной продолжительности.**

**Также собственники могут сослаться на то, что подавали заявки в АДС, но их не исполнили. Они могут представить фотодокументы и иную подтверждающую информацию. Со своей стороны вам нужно подтвердить документально, что вы исполняли обязательства надлежащим образом.**

**6. Можно ли создать ТСЖ в строящемся доме?**

**Нет, нельзя.**

**Возможность создать ТСЖ в строящемся МКД законодательство не предусматривает. Товарищество можно создать в уже введенном в эксплуатацию одном или нескольких МКД для совместного управления общим имуществом. Такое правило следует из** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP20BU3DO/) **статьи 135,** [**статьи 136**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7O2N1/) **ЖК,** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919338/ZAP26BS3IM/) **статьи 55,** [**статьи 55.24**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919338/XA00MES2NA/) **ГрК.**

**В строящемся МКД можно создать жилищно-строительный кооператив. В отличие от ТСЖ, члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании МКД. ЖСК выступает застройщиком и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию МКД. Это закреплено** [частью 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MAQ2NC/) статьи 110 **ЖК.**

**7. Вправе ли УО, ТСЖ, ЖСК начислять плату за лифт собственникам помещений в подъезде МКД без лифта, если в других подъездах этого дома лифты установлены?**

**Да, вправе.**

**Лифт входит в состав общего имущества в МКД и принадлежит всем собственникам этого дома на праве общей долевой собственности. Закон определяет общее имущество именно в доме, а не в подъезде или этаже. Поэтому лифты будут общим имуществом всего дома, а не только того подъезда, где они установлены. Следовательно, и право общей долевой собственности на них принадлежит собственникам всех помещений в МКД.**

**Нельзя сказать, что лифт, например, во втором подъезде МКД, принадлежит собственникам помещений только в этом подъезде. Такое правило следует из** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7C2N3/) **статьи 36 ЖК,** [**пункта 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6C2MG/) **Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных** [**постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/)**.**

**Плата за лифт включает плату за содержание и ремонт лифта, а не плату за пользование и проезд в нем. Собственники всех помещений в МКД обязаны оплачивать содержание общего имущества соразмерно доле в праве общей собственности (**[**ч. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFG2O8/) **ст. 39,** [**ч. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA023KE3H5/) **ст. 158 ЖК). Если собственник не пользуется общим имуществом, например, лифтом, это не значит, что он не обязан платить за него. Аналогичную позицию изложил Пленум Верховного суда в** [**пункте 12**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/456075119/ZAP200M3D0/) **постановления от 27.06.2017 № 22.**

**8. Как часто нужно прочищать внутреннюю сеть канализации в МКД?**

**УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК обязаны обеспечивать:**

* **профилактическую прочистку сетей канализации в МКД — не реже одного раза в три месяца;**
* **прочистку ливневой канализации — не реже двух раз в год до периода наибольшего выпадения атмосферных осадков в районе.**

**Такая периодичность установлена** [**пунктом 6.2.7**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP1E9A37K/) **Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных** [**постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/)**. Договором управления МКД или внутренними документами жилищного объединения можно установить более частую периодичность работ.**

**9. Вправе ли собственник на онлайн-собрании проголосовать письменно, а не в электронной форме, например, если нет технической возможности?**

**Да, вправе.**

**Собственники вправе голосовать и в электронной, и в письменной форме. Собственник, который проголосовал письменно, передает администратору ОСС оформленное решение по вопросам повестки дня до даты и времени окончания голосования. Дату и время указывают в сообщении о собрании. Такие правила предусмотрены частями** [**6**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFM2NN/)**,** [**7**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP2JP63MM/) **статьи 47.1 ЖК.**

**10. Обязана ли УО, ТСЖ, ЖСК по запросу собственника разглашать информацию о поквартирных показателях объемов потребления ХВС, ГВС, электроэнергии?**

**Да, обязана. Информацию предоставьте суммарно, без указания персональных данных собственников (Ф. И. О.).**

**Потребитель вправе потребовать от исполнителя коммунальных услуг предоставления в течение 3 рабочих дней письменной информации:**

* **за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям ОДПУ;**
* **о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД;**
* **об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг;**
* **об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.**

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

**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**

**октябрь 2022 г.**