

**Информационный бюллетень**

**№ 11**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**ноябрь 2022 г.**

**Содержание:**

1. **Специальное обращение РООР АОЖКХ Орловской области**

**2. Специальная подборка:**

**-обязательно ли УО выполнять решение ОСС,**

**-можно ли потратить средства текущего ремонта на экспертизу,**

**-какие документы на лифты должны быть у компании**

**-может ли РСО сдвинуть границу эксплуатационной ответственности.**

**3.** [**Что делать с трудовым договором военнослужащих**](https://roskvartal.ru/deyatelnost-uk/14327-kak-rabotodatelyu-oformit-mobilizovannyh-sotrudnikov-i-dobrovolcev?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=0ZN24x9JNzSLYTPdCaBF&utm_campaign=2022_10_20_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

**4. В какой срок необходимо подать заявление о продлении лицензии**

**5. О плановых проверках бизнеса и штрафах за нарушения при работе с ККТ**

**6.** [**Вправе ли собственник отказаться от платёжных агентов**](https://roskvartal.ru/deyatelnost-uk/14340-vprave-li-zhitel-mkd-otkazatsya-platit-za-zhku-cherez-raschyetnyy-centr?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=0ZN24x9JNzSLYTPdCaBF&utm_campaign=2022_10_20_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

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

**8. О расчёте платы за КУ в нежилом помещении в отсутствие показаний ИПУ (судебная практика)**

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

1. **Специальное обращение РООР АОЖКХ Орловской области**

**Уважаемые члены РООР АОЖКХ Орловской области!**

**ПАО Банк «ФК Открытие» готово оказать благотворительную финансовую помощь нашему Региональному объединению как некоммерческой организации согласно ст. 2 ФЗ №135. Данная деятельность осуществляется ежегодно в виде перечисления денежных средств на расчетный счёт или оплаты счетов 3-их лиц, выставленных благополучателю - некоммерческой организации, в состав членов которой входят юридические и физические лица, одновременно являющиеся клиентами банка.**

**Для того чтобы стать Клиентом Банка необходимо заключить договор зарплатного проекта и сделать перечисление заработной платы сотрудникам организации. Сумма благотворительной помощи рассчитывается следующим образом:**

**До 100 сотрудников предприятий-членов объединения 1 зарплатная карта = 1000 рублей**

**От 100 сотрудников предприятий-членов объединения 1 зарплатная карта = 1200 рублей**

**Пример:** **по группе компаний, входящих в состав некоммерческой организации 150 человек, получили заработную плату на карту Банка «Открытие». Сумма вознаграждения от Банка на счет НКО составит 180 000 рублей. Стоит отметить, что вознаграждение за сотрудничество Банк оказывает раз в год. Если данное мероприятие осуществить в Ноябре - Декабре 2022 года, то уже в Январе 2023 процедуру можно повторить.**

**Осуществление благотворительной добровольной деятельности банка по срокам не ограничено. Банк в состоянии оказывать организациям поддержку на безвозмездной основе в виде предоставления канцелярских товаров, мебели и оргтехники, а также принимать активное участие в жизнедеятельности организации и осуществлять финансирование значимых проектов и мероприятий.**

**В настоящее время зарплатные проекты членов РООР АОЖКХ в банке «Открытие» выглядят следующим образом:**

1. **ООО "ТеплоМир" - 28 человек**
2. **МПП ВКХ "Орёлводоканал" - 13 человек**
3. **ООО "Коммунсервис-Колпна"- 0 человек (договор заключен, но карточки не оформлены)**
4. **ООО "УК ЖЭУ-4» - 0 человек** **(договор заключен, но карточки не оформлены)**
5. **ООО "ЖЭУ – 7» - 0 человек (договор заключен, но карточки не оформлены)**

**Итого: 41 человек**

**В целях укрепления материального положения РООР АОЖКХ Орловской области убедительно просим рассмотреть возможность заключения договора с ПАО Банк «ФК Открытие» в ноябре текущего года на предмет осуществления зарплатных проектов и сделать перечисление заработной платы сотрудникам организации.**

**По всем вопросам, связанным с заключением договоров зарплатных проектов, прошу обращаться по телефону: Тел. 8-910-262-89-63 Инна**

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

**2. Специальная подборка:**

**-обязательно ли УО выполнять решение ОСС,**

**-можно ли потратить средства текущего ремонта на экспертизу,**

**-какие документы на лифты должны быть у компании**

**-может ли РСО сдвинуть границу эксплуатационной ответственности.**

**Узнайте из специальной подборки ответов экспертов Ассоциации «Р1» на вопросы управляющих домами, обязательно ли УО выполнять решение ОСС, можно ли потратить средства текущего ремонта на экспертизу, какие документы на лифты должны быть у компании и может ли РСО сдвинуть границу эксплуатационной ответственности.**

**Исполнение УО решения ОСС, нарушающего её права и интересы**

**Жители дома на ОСС утвердили заключение агентского договора без вознаграждения. Может ли управляющая организация отказаться исполнять решение собственников, принятое без учёта её интересов?**

Решения ОСС относятся к решениям гражданско-правового сообщества, которые имеют обязательные для его участников и иных лиц последствия (постановление КС РФ от 29.01.2018 № 5-П). Но если такое решение затрагивает интересы компании как коммерческой организации, то она вправе отстаивать их в суде. Основания для признания итогов ОСС ничтожными приведены в гл. 9.1 ГК РФ: специальных норм по данному вопросу в ЖК РФ нет. Решение общего собрания помещений в МКД может обжаловать не только участник ОСС, но и управляющая организация, если таким протоколом затрагиваются её права (решение Петрозаводского городского суда от 09.10.2019 по делу № 2-6635/2019). В данном случае УО вправе обжаловать спорное решение в суде, ведь при его принятии собственники не учитывали её интересы. Также организация может урегулировать ситуацию в досудебном порядке: инициировать новое собрание, чтобы утвердить изменения в условия агентского договора.

**Использование средств текущего ремонта на проведение строительной экспертизы**

**В 25-этажной новостройке из-за сильной тяги воздуха появились проблемы с открыванием входных дверей. Застройщик отказался устранять нарушения, сославшись на утверждённый проект МКД. Компания решила подать в суд, чтобы доказать ошибку в проекте. Может ли УО использовать средства текущего ремонта на оплату экспертизы, чтобы установить вину застройщика?**

В силу п. 2 Правил № 491, двери помещений общего пользования включены в состав общего имущества. В обязанности УО входит своевременное выявление дефектов и нарушений в их состоянии. Для этого, в том числе для проведения строительно-технической экспертизы, компания вправе привлечь стороннюю организацию (п. 13 Правил № 491). В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ, плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за текущий ремонт. Расходоваться эти деньги должны согласно плану работ и услуг, утверждённому на ОСС. Если УО хочет оплатить экспертизу из этой статьи расходов, она должна вынести на общее собрание вопросы: о заключении договора с экспертной организацией, об источнике финансирования таких работ.

**Размещение средств капремонта на спецдепозите**

**Может ли ТСЖ переместить временно свободные средства, перечисленные на спец. счёт капремонта, на депозит?**

Для принятия на ОСС решения о переводе денег капремонта на депозит необходимо включить в повестку следующие вопросы:

- о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, на специальном депозите в российской кредитной организации;

- о выборе российской кредитной организации для заключения договора специального депозита;

- об определении условий размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на спецсчёте – срок, сумма, процентная ставка;

- о назначении лица, ответственного за заключение договора.

Решения принимаются не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Процедура открытия проста: владелец спецсчёта должен обратиться в выбранную российскую кредитную организацию с заявлением и протоколом общего собрания. При этом ТСЖ должно иметь в виду, что плата за капремонт продолжает перечисляться на специальный счёт.

**Последствия непроведения УО в срок капремонта в МКД со спецсчётом**

**В доме со спецсчётом собственники и УО не провели необходимый капремонт в срок, предусмотренный региональной программой. УО трижды инициировала общее собрание, чтобы собственники утвердили перечень работ по ремонту инженерных систем МКД, но ни на одном из них не было кворума. Городская администрация в итоге уведомила УО, что она должна перечислить средства на счёт регоператора. Может ли компания как-то повлиять на ситуацию?**

Согласно ч. 7 ст. 189 ЖК РФ, если в МКД со специальным счётом в установленный срок не проведён капремонт общего имущества, а такие работы необходимы, орган местного самоуправления вправе принять решение о формировании фонда на счёте регионального оператора. В таком случае администрация уведомляет владельца спецсчёта, и он должен в течение месяца с момента получения перечислить средства фонда в «общий котёл». Если УО как владелец счёта этого не сделает, то любой собственник, регоператор или орган местного самоуправления вправе взыскать деньги через суд. Перечисление денежных средств на счёт регоператора при таких условиях является обязательным. Управляющая организация может: после капремонта провести ОСС, чтобы снова формировать фонд капремонта на специальном счёте; обжаловать действия органа местного самоуправления в судебном порядке. Но, как отметили эксперты Ассоциации «Р1», в последнем случае решение в пользу УО маловероятно, поскольку муниципалитет в данной ситуации действует в рамках ЖК РФ.

**Состав документации на лифтовое оборудование при наличии договора УО с обслуживающей организацией**

**Какие документы должна вести УО, если заключила договор с лицензированной организацией на обслуживание лифтов в многоквартирных домах?**

В п. 22 Постановления № 290 установлен перечень работ, выполняемых в целях надлежащего содержания и ремонта лифта в многоквартирном доме. К таким работам относятся:

- организация системы диспетчерского контроля и связи с кабиной;

- проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта оборудования; аварийное обслуживание лифта;

- техническое освидетельствование лифта, в том числе после замены элементов оборудования.

В соответствии с п. 20 Правил № 743, контроль за работой подъёмников должен проводиться в соответствии с сопроводительной документацией и руководством по эксплуатации. Осмотры лифтов следует выполнять ежемесячно и совмещать их с текущим ремонтом и техобслуживанием. В соответствии с п. 23 Правил № 743, информация о выполнении осмотров лифта, об обслуживании и его ремонте заносится в журналы периодического осмотра и технического обслуживания. Действующим законодательством предусмотрено, что документы на лифты входят в состав технической документации на многоквартирный дом (п 1.5.1 Правил № 170). В распоряжении УО должны находиться:

- паспорта лифтового хозяйства,

- декларация о соответствии лифта;

- руководство по его эксплуатации.

**Перенос границы эксплуатационной ответственности поставщиком услуг по водоотведению**

**Вправе ли РСО сдвинуть границу эксплуатационной ответственности сетей водоотведения от первого смотрового колодца?**

В силу п. 8 Правил № 491 граница эксплуатационной ответственности может быть изменена по соглашению сторон. Многие организации водопроводно-канализационного хозяйства злоупотребляют этим и устанавливают свои границы в договоре, полагая, что он будет подписан в их редакции. Если УО не согласна с такой редакцией, ей необходимо подготовить протокол разногласий с отсылкой на определение ВС РФ от 21.12.2015 по делу № 305-ЭС-11564. В этом определении указано, что граница балансовой принадлежности по общему правилу устанавливается по внешней стене МКД, а по ней – граница эксплуатационной ответственности. В постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 18.02.2021 по делу № А76-32917/2018 указано, что в отсутствие решения ОСС о включении участков водопровода и канализации до смотровых колодцев в состав общего имущества границы эксплуатационной ответственности пролегают по внешней стене МКД. Согласно постановлению Арбитражного суда Уральского округа от 18.03.2021 по делу № А76-32919/2018, канализационные выпуски входят в состав общего имущества собственников только в части, находящейся внутри дома до внешней границы его стены. Без согласия УО и собственников поставщик коммунальных ресурсов не вправе переносить эту границу.

**Заключение договоров газоснабжения в домах с крышной котельной**

**Может ли поставщик газа требовать от УО – исполнителя КУ в доме с крышной котельной заключить отдельно договоры по жилым и нежилым помещениям?**

В силу абз. 3 п. 6 Правил № 354, поставка коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключённых собственниками в письменной форме непосредственно с РСО.

Исходя из определения ВС РФ от 26.11.2020 по делу № 301-ЭС20-18436, при отсутствии централизованной системы ГВС исполнителем коммунальной услуги является управляющая организация, что делает невозможным переход на прямые договоры с собственниками для производства горячей воды.

Согласно решению Арбитражного суда Нижегородской области от 05.02.2021 по делу № А43-22576/2020, если приготовление ресурса на отопление и горячей воды происходит с использованием внутридомового оборудования, то тепловая энергия поставляется в жилые и нежилые помещения. Поэтому УО как исполнитель таких услуг признаётся коммунально-бытовым потребителем.

Следовательно, управляющая организация приобретает у РСО газ, который будет направлен жилым и нежилым помещениям. Заключение отдельного договора для нежилых помещений с другими условиями, отличными от договора по квартирам, необоснованно.

Есть вопросы по управлению домами, предоставлению жилищно-коммунальных услуг? Хотите оперативно получать квалифицированные консультации экспертов и юристов в сфере ЖКХ? Вступайте в Ассоциацию «Р1» и пользуйтесь всеми преимуществами членов нашего объединения.

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

**3.**[**Что делать с трудовым договором военнослужащих**](https://roskvartal.ru/deyatelnost-uk/14327-kak-rabotodatelyu-oformit-mobilizovannyh-sotrudnikov-i-dobrovolcev?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=0ZN24x9JNzSLYTPdCaBF&utm_campaign=2022_10_20_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

21 сентября в России объявили частичную мобилизацию граждан, что вызвало десятки вопросов от компаний, в том числе, как оформить отбытие в армию сотрудника по ТК РФ. Разбираемся с этой темой и другими вопросами о работниках, убывших в армию в рамках мобилизации, по контракту или добровольно.

**Законодатели разработали изменения в ТК РФ для урегулирования трудовых отношений с военнослужащими**

Частичная мобилизация проводится согласно Указу Президента РФ от 21.09.2022 № 647 и разъяснениям Министерства обороны РФ. На военную службу призываются годные к службе мужчины в возрасте до 55 лет, как правило, работающие по трудовым договорам. Также появилась группа граждан, которые добровольно вступили в ВС РФ или заключили контракт на военную службу.

27 сентября Госдума России во втором и третьем чтениях приняла поправки в Трудовой кодекс РФ (законопроект № 112293-8). На 7 октября документ находится на подписании у президента РФ и после будет опубликован (Федеральный закон от 07.10.2022 № 376-ФЗ – прим. ред.). Часть изменений относится к периоду частичной мобилизации.

**Мобилизованные, добровольцы и контрактники как работники имеют разные права по ТК РФ**

Документ разделил всех сотрудников на три группы – в зависимости от основания временного приостановления трудового договора. Для каждого основания – своя формулировка, на которую кадровым работникам нужно обращать внимание:

- Призыв работника на военную службу по мобилизации.

- Заключение работником контракта в соответствии с ч. 7 ст. 38 Федерального закона от 28.03.1998 № 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе».

- Заключение работником контракта о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы РФ.

В зависимости от того, к какой из групп относится сотрудник, к нему применяются отдельные положения ТК РФ по оформлению и увольнению.

**Трудовой договор с мобилизованным и добровольцем приостанавливается на период службы**

Новая ст. 351(7) ТК РФ стала основной для регулирования трудовых отношений работодателей с мобилизованными, контрактниками и добровольцами. В ней прописано, что за такими сотрудниками сохраняется место работы, а действие трудового договора и все трудовые права и обязанности его сторон приостанавливаются на период службы.

При оформлении такой приостановки работодатель издаёт приказ на основании заявления сотрудника. К заявлению прикладывается повестка о призыве на военную службу по мобилизации или уведомление федерального органа исполнительной власти о заключении с сотрудником контракта о прохождении военной службы или контракта с добровольцем. Пока сотрудник на службе, работодатель может найти ему временного заместителя и заключить срочный трудовой договор с другим человеком. Он станет исполняющим обязанности за указанную должность: например, и. о. инженера.

**Мобилизованного, контрактника или добровольца нельзя уволить без его согласия**

Ранее в ТК РФ призыв сотрудника на военную службу или альтернативную гражданскую службу расценивались как основание для прекращения трудового договора по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон.

Законопроект № 112293-8 вводит исключение – этот пункт не относится к сотрудникам, призванным на военную службу по мобилизации. В период приостановки договора из-за мобилизации или заключения контракта с добровольцем работодатель не вправе его расторгнуть.

Исключения – ликвидация организации, закрытие ИП, истечение срока действия срочного трудового договора. Например, сотрудник был принят на работу по срочному договору на место другого, находящегося в декрете, или на сезонную работу – проведение капремонта в период с мая по сентябрь 2022 года.

Если сотрудник служит по контракту, трудовой договор прекращается на основании п. 1 ч. 1 ст. 83 ТК РФ. Если же у гражданина заключён контракт о добровольном содействии и выполнении задач, возложенных на ВС РФ, прекратить трудовые отношения возможно по инициативе сотрудника. Другой вариант – на период действия контракта предоставить ему отпуск за свой счёт.

**Перед уходом в ВС РФ сотрудник должен получить от работодателя все выплаты в полном объёме**

В последний день перед приостановлением действия трудового договора работодатель должен перечислить сотруднику все полагающиеся ему выплаты в полном объёме:

- заработную плату и компенсацию за неиспользованный отпуск.

В случае, если военнослужащему назначено дополнительное страхование, негосударственное пенсионное обеспечение, улучшение социально-бытовых условий сотрудника и членов его семьи, эти льготы сохраняются за ним на период его нахождения в рядах Вооружённых сил РФ.

**Военная служба учитывается в трудовом стаже и стаже по специальности**

Статья 121 ТК РФ определяет периоды стажа для расчёта ежегодного основного оплачиваемого отпуска. Теперь в таком стаже будет учитываться период военной службы по мобилизации или контракту, в том числе добровольца.

Исключение – досрочное назначение страховой пенсии по старости. Если на предприятии, где работал военнослужащий, проходят сокращения, то работодатель при выборе, кого уволить, а кого оставить, должен учитывать обстоятельства из ст. 179 ТК РФ. К категориям граждан, за которым нужно оставить рабочее место, теперь относят родителя ребенка до 18 лет, если другой родитель мобилизован или стал контрактником. Если ребенку такого родителя нет 14 лет, то такой сотрудник вправе отказаться от командировок и иной работы в дополнительное время (ч. 3 ст. 259 ТК РФ).

**Сотрудник должен уведомить работодателя о выходе на работу после окончания службы**

Действие трудового договора возобновляется в день возвращения человека на работу. Он должен предупредить руководство о своём выходе не позднее чем за 3 рабочих дня. При этом в течение первых шести месяцев после возобновления трудового договора, сотрудник имеет право получить ежегодный оплачиваемый отпуск независимо от продолжительности работы у работодателя. Даты такого отпуска определяет сам сотрудник: даже если они не согласуются с утверждённым графиком, работодатель обязан учитывать именно их.

**Если мобилизованный не выйдет на работу после военной службы, работодатель вправе его уволить**

Если после прохождения военной службы человек не вернётся на прежнюю работу без уведомления работодателя, то работодатель по своей инициативе увольняет его спустя 3 месяца на основании п. 131 ч. 1 ст. 81 ТК РФ. Это общее правило для военнослужащих-контрактников и мобилизованных. В случае, когда сотрудник – доброволец СВО, при невыходе на работу работодатель должен уволить его сразу после окончания действия его контракта. При этом Федеральный орган исполнительной власти, с которым заключён такой контракт, обязан сообщить работодателю о дате увольнения гражданина с военной службы.

**На заметку**

Особенности обеспечения трудовых прав сотрудников, призванных на военную службу или ушедших в армию добровольцами, Правительство России может устанавливать дополнительными постановлениями. И в дополнение поделюсь рекомендациями и пояснениями, разработанными Уполномоченным при Президенте РФ по защите прав предпринимателей, уполномоченным по защите прав предпринимателей в Москве и центром охраны труда «НСС Консалт». В них указаны все этапы работы компании от сборов, призыва на военную службу до отчётностей и увольнений.

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

**4. В какой срок необходимо подать заявление о продлении лицензии**

**У вас есть «окно» в 15 рабочих дней, когда можно подать в ГЖИ заявление о продлении срока действия лицензии: не ранее 60 рабочих дней и не позднее 45 рабочих дней до дня истечения срока действия лицензии. Например, для лицензии, которую получили до 11 января 2018 года, – это период с 11 октября по 1 ноября 2022 года.**

В некоторых регионах инспекции для удобства создают график рекомендуемых сроков подачи заявлений. Например, ГЖИ Кировской области разместила на своем сайте такой график, в нем разделили УО на группы по 5-6 компаний на определенную дату.

Если не подать заявление в установленные сроки, продлить ее будет невозможно. В дальнейшем необходимо будет вновь получать лицензию. При этом может возникнуть период управления домом без лицензии. Такие действия ГЖИ может квалифицировать по [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RP02OS/) статьи 14.1.3 КоАП со штрафом до 250 тыс. руб.

Кроме того, непоступление в [установленный срок](https://mini.1umd.ru/#/document/86/505883/dfas91kori/) заявления о продлении срока действия лицензии – это основание для ГЖИ внести изменения в реестр лицензий в части сведений о прекращении управления многоквартирным домом. Это следует из [пункта 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420332773/XA00LVS2MC/) Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденных [приказом Минстроя от 25.12.2015 № 938/пр](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420332773/).

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

**УТВЕРЖДЕН  
приказом  
Министерства строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации  
от 25 декабря 2015 года № 938/пр**

**Порядок и сроки внесения изменений в реестр**

**лицензий субъекта Российской Федерации**

**1. Настоящий Порядок определяет условия, последовательность и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (далее - реестр).**

**2. Изменения в реестр вносятся органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации (далее - орган государственного жилищного надзора) на основании решения органа государственного жилищного надзора, принятого в соответствии с**[**частью 17 статьи 161**](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MHO2NI/)**,**[**частями 3**](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MJC2O8/)**,**[**3.1**](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MG02NO/)**,**[**5**](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MKG2OE/)**-**[**5.4 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации**](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00S2C2PS/)**(Собрание законодательства Российской Федерации 2005, № 1, ст.14; 2020, № 31, ст.5046) или при непоступлении в установленный срок заявления о продлении срока действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, либо на основании представленного лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - заявитель), заявления о внесении изменений в реестр, а в случаях, предусмотренных**[**частями 6**](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MCI2NG/)**и**[**7 статьи 110**](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MD42NJ/)**,**[**частями 7**](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MDM2NM/)**и**[**8 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации**](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00ME82NP/)**, - уведомления о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом или сведений о прекращении управления многоквартирным домом. Указанные заявление, уведомление или сведения, должны содержать следующую информацию:**

а) адрес многоквартирного дома;

б) основания заключения, прекращения или расторжения договора управления многоквартирным домом или изменения способа управления многоквартирным домом;

в) реквизиты договора управления многоквартирным домом в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией, в том числе определенной победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации, или единственным участником открытого конкурса, в случае если открытый конкурс признан несостоявшимся, в связи с тем, что только один претендент признан участником конкурса, или заключения договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а также сведения о размещении в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - система) электронного образа договора управления многоквартирным домом либо договора управления многоквартирным домом, заключенного в электронной форме, в том числе с использованием системы; сведения о размещении в системе электронного образа решения (протокола) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым собственники помещений в многоквартирном доме утвердили условия договора управления многоквартирным домом, в случае заключения договора управления многоквартирным домом с каждым собственником помещения в таком доме;

г) реквизиты распорядительного документа органов местного самоуправления, органов исполнительной власти городов федерального значения - Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, в случае заключения договора управления многоквартирным домом, в соответствии с частью 17 [статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MA42NH/)";

д) данные о заявителе (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, а в случае осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на основании лицензии - номер лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензия);

е) данные о реорганизации лицензиата в случаях:  
  
- реорганизации лицензиата в форме присоединения к нему другого юридического лица (лиц), управляющих многоквартирным домом (домами);  
  
- реорганизации лицензиата в форме преобразования;  
  
- реорганизации лицензиата в форме слияния с другим юридическим лицом (лицами), управляющих многоквартирным домом (домами), у каждого из которых на дату государственной регистрации правопреемника реорганизованных юридических лиц имеется лицензия на один и тот же вид деятельности;

ж) сведения о дате и способе передачи подлинников решений и протокола(ов) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора, изменения способа управления многоквартирным домом, принятия решения о заключении и (или) расторжении договора управления многоквартирным домом, в орган государственного жилищного надзора;

з) сведения о размещении в системе электронного образа протокола открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в соответствии с которым управляющая организация определена победителем конкурса, либо копия протокола, в соответствии с которым управляющая организация определена единственным участником открытого конкурса, в случае если открытый конкурс признан несостоявшимся, в связи с тем, что только один претендент признан участником конкурса, в случае внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления управляющей организацией договора управления многоквартирным домом в результате проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации соответствии с [частями 4](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MCC2NT/) и [13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00M4C2MK/);

и) опись приложенных к заявлению документов с указанием наименования и реквизитов каждого документа и количества листов.

3. К заявлению о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, уведомлению о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом или сведениям о прекращении управления многоквартирным домом прилагаются следующие документы:

а) в случае внесения изменений в реестр в связи с заключением управляющей организацией договора управления многоквартирным домом в соответствии с [частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00M5E2MP/):

- копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

б) в случае внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с определением управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с [частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MHO2NI/):

- копия решения органа местного самоуправления, органа государственной власти субъектов Российской Федерации - г.Москвы, г.Санкт-Петербурга и г.Севастополя, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не предусмотрено иное, об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом;

в) в случае внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с вступившим в законную силу решения суда о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом в соответствии с [частью 3.1](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MG02NO/). [статьи 198 Жилищного кодекс Российской Федерации](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MHM2NV/):

- копия вступившего в законную силу решения суда о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом и (или) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о расторжении договора управления многоквартирным домом;

г) в случае внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом:

- сведения о размещении копии протокола(-ов) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе или изменении способа управления многоквартирным домом, об утверждении устава товарищества собственников жилья, об утверждении устава жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом в системе или сведения о дате и способе передачи подлинников решений и протокола(ов) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанным вопросам в орган государственного жилищного надзора;

- копия устава товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- сведения о размещении копии протокола общего собрания собственников помещений или членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, или правления товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива о заключении договора управления многоквартирным домом в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или сведения о дате и способе передачи подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанному вопросу в орган государственного жилищного надзора;

д) в случае внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с выбором способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом:

- сведения о размещении копии протокола(-ов) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе или изменении способа управления многоквартирным домом, об утверждении устава товарищества собственников жилья, об утверждении устава жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом в системе или сведения о дате и способе передачи подлинников решений и протокола(ов) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанным вопросам в орган государственного жилищного надзора;

- сведения о размещении копии протокола общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива или правления товарищества собственников жилья, либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива о дате начала управления многоквартирным домом в системе;

- копия устава товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

е) в случае внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с расторжением товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией:

- сведения о размещении копии протокола общего собрания собственников помещений или членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива или правления товарищества собственников жилья, либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива о расторжении договора управления многоквартирным домом в системе;

- копия направленного уведомления о расторжении договора управления многоквартирным домом или копия вступившего в законную силу соответствующего решения суда или копия заключенного соглашения о расторжении договора управления многоквартирным домом;

ж) в случае внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с расторжением по инициативе управляющей организацией в одностороннем порядке договора управления многоквартирным домом с собственниками помещений в многоквартирном доме:

- копия заявления о прекращении договора управления многоквартирным домом и сведения о способе и сроке его передачи собственникам помещений в многоквартирном доме;

з) в случае реорганизации в форме присоединения к управляющей организации юридического лица или юридических лиц, управляющего или управляющих многоквартирным домом или домами (далее - присоединяемые лица):

- копия листа записи Единого государственного реестра юридических лиц о реорганизации в форме присоединения к лицензиату присоединяемых лиц;

- копии решений общих собраний участников (акционеров) управляющей организации и присоединяемых лиц о реорганизации в форме присоединения, оформленных протоколами общих собраний участников (акционеров) или решениями единственных участников (акционеров), или решений собственников имущества унитарных предприятий, или решений учредителей (учредителя) некоммерческих организаций о реорганизации в форме присоединения;

- копия передаточного акта между присоединяемыми лицами и управляющей организацией;

и) в случае реорганизации в форме преобразования управляющей организации:

- копия листа записи Единого государственного реестра юридических лиц о реорганизации в форме преобразования;

- копии решений общих собраний участников (акционеров) лицензиата о реорганизации в форме преобразования, оформленных протоколами общих собраний участников (акционеров) или решениями единственных участников (акционеров), или решений собственников имущества унитарных предприятий, или решений учредителей (учредителя) некоммерческих организаций о реорганизации в форме преобразования;

к) в случае реорганизации в форме слияния управляющих организаций (далее -реорганизованные юридические лица):

- копия листа записи Единого государственного реестра юридических лиц о создании юридического лица путем реорганизации в форме слияния;

- копии решений общих собраний участников (акционеров) реорганизованных юридических лиц о реорганизации в форме слияния, оформленных протоколами общих собраний участников (акционеров) или решениями единственных участников (акционеров), или решений собственников имущества унитарных предприятий, или решений учредителей (учредителя) некоммерческих организаций о реорганизации в форме слияния;

- копия передаточного акта между реорганизованными юридическими лицами и юридическим лицом, создаваемым в результате слияния;

- справка с данными о реорганизованных юридических лицах (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, номер лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами) на дату государственной регистрации правопреемника реорганизованных юридических лиц, заверенная правопреемником.

Копии представляемых с заявлением документов должны быть прошиты и надлежащим образом заверены уполномоченным лицом заявителя за исключением случаев направления таких сведений в форме электронных документов (пакета электронных документов) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об организации предоставления государственных и муниципальных услуг, или посредством информационной системы, использующей функции Единой системы идентификации и аутентификации пользователя (ЕСИА).

4. Рассмотрение заявления и документов, указанных в [пункте 3 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M3G2M3/), и принятие одного из решений, указанных в [пункте 7 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M9I2N5/)пункте 7 настоящего Порядка, осуществляется органом государственного жилищного надзора и не может превышать десяти рабочих дней с даты поступления заявления и документов.

5. В ходе рассмотрения заявления и документов органом государственного жилищного надзора осуществляется проверка заявления и документов на предмет соблюдения следующих условий:

а) соответствия заявления и документов положениям [пунктов 2](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00LVS2MC/) и [3 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M3G2M3/);

б) достоверности сведений, содержащихся в заявлении и документах, указанных в [пункте 3 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M3G2M3/);

в) отсутствия противоречий сведений, представленных заявителем, содержащимся в реестре на момент рассмотрения заявления сведениям;

г) Абзац утратил силу с 10 апреля 2018 года - [приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 2 марта 2018 года № 134/пр](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/542620214/XA00M6Q2MH/) - см. [предыдущую редакцию](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/542621005/XA00M7E2ML/);

г) выполнения заявителем требования, установленного [частью 2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MIQ2O5/), о размещении указанной в заявлении информации в системе, в случае наличия данной обязанности у заявителя;

д) отсутствия вступившего в законную силу решения суда о признании заявителя банкротом в соответствии с [Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901831019/XA00M1S2LR/) (Собрание законодательства Российской Федерации 2002, № 43, ст.4190, 2004, № 35, ст.3607, 2005, № 1, ст.18, ст.46, № 44, ст.4471, 2006, № 30, ст.3292, № 52, ст.5497, 2007, № 7, ст.834, № 18, ст.2117, № 30, ст.3753, ст.3754, № 41, ст.4845, № 48, ст.5814, № 49, ст.6078, ст.6079, 2008, № 30, ст.3616, № 49, ст.5748, 2009, № 1, ст.4, ст.14, № 18, ст.2153, № 29, ст.3582, ст.3632, № 51, ст.6160, № 52, ст.6450, 2010, № 17, ст.1988, № 31, ст.4188, ст.4196, 2011, № 1, ст.41, № 7, ст.905, № 19, ст.2708, № 27, ст.3880, № 29, ст.4301, № 30, ст.4576, № 48, ст.6728, № 3 49, ст.7015, ст.7024, ст.7040, ст.7061, ст.7068, № 50, ст.7351, ст.7357, 2012, № 31, ст.4333, № 43, ст.5787, № 53, ст.7607, ст.7619, 2013, № 23, ст.2871, № 26, ст.3207, № 27, ст.3477, ст.3481, № 30, ст.4084, № 51, ст.6699, № 52, ст.6975, ст.6979, ст.6984, 2014, № 11, ст.1095, ст.1098, № 30, ст.4217, № 49, ст.6914, № 52, ст.7543, 2015, № 1, ст.10, ст.11, ст.35, № 27, ст.3945, ст.3958, ст.3967, ст.3977, № 29, ст.4341, ст.4350, ст.4355, ст.4362, 2016, № 1, ст.11, ст.27, ст.29, № 23, ст.3296, № 26, ст.3891, № 27, ст.4225, ст.4237, ст.4293, ст.4305, 2017, № 1, ст.29, № 18, ст.2661, № 25, ст.3596, № 31, ст.4767, ст.4815, ст.4830, № 48, ст.7052, 2018, № 1, ст.54);

е) отсутствия признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации, а также в случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе непосредственного способа управления таким многоквартирным домом в нарушение положения [пункта 1 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00RPG2P1/).

6. По итогам проверки заявления и документов, представленных заявителем, оформляется заключение, в котором указываются результаты проверки по каждому из условий, указанных в [пункте 5 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00MA62N9/), и предложения для принятия органом государственного жилищного надзора соответствующего решения в соответствии с [пунктом 7 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M9I2N5/).

7. По результатам рассмотрения заявления и документов орган государственного жилищного надзора принимает одно из следующих решений:

а) о внесении изменений в реестр;

б) об отказе во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов;

в) о приостановлении рассмотрения заявления.

8. Решение о внесении изменений в реестр принимается органом государственного жилищного надзора в случае соответствия заявления и документов условиям, указанным в [пункте 5 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00MA62N9/).

9. Основаниями для отказа во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов являются:

а) несоответствие заявления и документов требованиям, установленным [подпунктами "а"](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M5O2MC/), ["г"](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M802MO/) - ["е" пункта 5 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M2O2MB/);

б) несоответствие заявления и документов требованиям, установленным [подпунктами "б"](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M6A2MF/) и ["в" пункта 5 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M6S2MI/), выявленное органом государственного жилищного надзора по результатам проверки, проведенной в соответствии с [пунктом 15 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M8E2MP/).  
  
Решение об отказе во внесении изменений в реестр должно содержать мотивированное обоснование принятия такого решения.

10. Основанием для принятия решения о приостановлении рассмотрения заявления являются:

а) несоответствие заявления и документов условиям, установленным [подпунктами "б"](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M6A2MF/), ["в" пункта 5 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M6S2MI/);

б) поступление в орган государственного жилищного надзора в течение срока, указанного в [пункте 4 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M9K2N6/), заявления от другого лицензиата, содержащего сведения в отношении того же многоквартирного дома;

в) поступление в орган государственного жилищного надзора заявления о внесении изменений в реестр в связи с заключением договора управления многоквартирным домом или изменением способа управления многоквартирным домом при отсутствии заявления о прекращении, расторжении договора управления данным многоквартирным домом от иного заявителя или сведений о прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированном потребительским кооперативом;

11. Решение органа государственного жилищного надзора направляется заявителю посредством системы в день принятия соответствующего решения органа государственного жилищного надзора.

12. После устранения лицензиатом нарушений условий, установленных [подпунктами "а"](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M5O2MC/), ["г" пункта 5 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M802MO/), послуживших основаниями отказа во внесении изменений, повторное обращение лицензиата с заявлением о внесении изменений в реестр осуществляется в общем порядке.

13. Пункт утратил силу с 10 апреля 2018 года - [приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 2 марта 2018 года № 134/пр](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/542620214/XA00MAI2N9/). - См. [предыдущую редакцию](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/542621005/XA00M2S2MD/).

14. В случае принятия решения о внесении изменений в реестр, соответствующие изменения перечня и сведений о многоквартирных домах, содержащихся в реестре, вносятся органом государственного жилищного надзора:

а) в случаях, определенных [частями 4](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MCC2NT/), [13](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00M4C2MK/), [14](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00M5E2MP/), [17 статьи 161](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MHO2NI/), [частями 3.1](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MG02NO/), [5](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00MKG2OE/)-[5.4 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/901919946/XA00S2C2PS/), - со следующего дня после дня принятия соответствующего решения органа государственного жилищного надзора, но не ранее срока определённого открытым конкурсом по отбору управляющей организации, договором управления многоквартирным домом с застройщиком, решением органа местного самоуправления, органа государственной власти субъектов Российской Федерации - г.Москвы, г.Санкт-Петербурга и г.Севастополя;

б) в случае принятия решения общего собрания собственников об изменении способа управления многоквартирным домом и иных случаях, не предусмотренных в [подпункте "а" пункта 14 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00MB02NA/), - с первого числа календарного месяца, следующего за днем принятия соответствующего решения органа государственного жилищного надзора, но не ранее срока определённого договором управления многоквартирным домом, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решением общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, правления товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

15. При приостановлении рассмотрения заявления по основаниям, указанным в [пункте 10 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M9G2N4/), орган государственного жилищного надзора:

а) в случае наличия в реестре сведений об управлении многоквартирного дома, указанного в заявлении, другим лицензиатом, запрашивает необходимые материалы и информацию у обоих лицензиатов;

б) в случае поступления в орган государственного жилищного надзора в течение срока, указанного в [пункте 4 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M9K2N6/), заявления от другого заявителя, содержащего сведения в отношении того же многоквартирного дома, запрашивает необходимые материалы и информацию у обоих заявителей;

в) в случае поступления в орган государственного жилищного надзора заявления о внесении изменений в реестр в связи с заключением договора управления многоквартирным домом или изменением способа управления многоквартирным домом при отсутствии заявления о прекращении, расторжении договора управления данным многоквартирным домом от иного заявителя, проводит проверку полученного заявления и документов, указанных в [пункте 3 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M3G2M3/).

16. В случае принятия решения о приостановлении рассмотрения заявления, срок, указанный в [пункте 4 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M9K2N6/), продлевается на срок проведения мероприятий, указанных в [пункте 15 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M8E2MP/), но не более чем на 30 рабочих дней.

17. По результатам рассмотрения материалов, указанных в [пункте 15 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00M8E2MP/), орган государственного жилищного надзора принимает в отношении каждого заявителя соответствующее решение из предусмотренных [подпунктами "а"](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00MA42N8/) и ["б" пункта 7 настоящего Порядка](https://mini.1umd.ru/?utm_source=id2_widget&utm_medium=referral&utm_campaign=dealer&from=id2cabinet#/document/99/420332773/XA00MAM2NB/).

**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------  
  
5. О плановых проверках бизнеса и штрафах за нарушения при работе с ККТ**

Сделали обзор новостей и писем органов власти о надзоре за работой бизнеса за сентябрь. Читайте, какие проверки разрешены, будет ли в 2023 году действовать мораторий на плановый контроль, а также какие изменения произошли в правилах назначения наказаний за нарушения при использовании контрольно-кассовой техники.

**В 2023 году планово проверят только организации с высоким риском совершения нарушений**

Мораторий на проведение плановых проверок юрлиц и ИП в 2022 году введён постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336. В том числе документом утверждены особенности внепланового контроля. Документ ввёл ряд ограничений на проверки, в том числе в сфере госжилнадзора и лицензионного контроля за работой управляющих организаций.

Согласно абз. 7 пп. «а» п. 3 ПП РФ № 336, до 23 августа 2022 года проверки УО по жалобам граждан на нарушение их прав можно было проводить только по согласованию с прокуратурой. Постановлением Правительства РФ от 17.08.2022 № 1431 кабмин отменил это правило. Теперь если житель дома напишет жалобу на компанию, ГЖИ может провести проверку без дополнительных согласований (пп. «б» п. 3 ПП РФ № 336).

В октябре 2022 год Правительство РФ внесло очередные изменения в **ПП РФ № 336. Постановлением от 01.10.2022 № 1743 кабмин продлил этот мораторий на 2023 год**. Законодатели разрешили надзорным органам проверять по графику только предприятия:

**- отнесённые к категориям чрезвычайно высокого и высокого риска;**

**- признанные опасными производственным объектами II класса опасности и гидротехническими сооружениями II класса.**

Постановление от 01.10.2022 № 1743 подготовил Минэк России во исполнение поручения президента РФ по итогам ПМЭФ. **ПП РФ № 1743 позволяет бизнесу, который попадает под плановую проверку, попросить контрольный орган заменить её на профилактический визит.** Как отметил Минэк РФ, сделать это нужно не позднее, чем за два месяца до проведения планового мероприятия. **Надзорное ведомство обязано провести профилактический визит, и организация сможет исправить нарушения и не получит штраф.**

**При лицензионном контроле в 2023 году планово проверя только УО с высоким риском нарушений**

**Организации, которым органы контроля присудили 1-4 категории риска, не попадут в планы проверок на 2023 год.** Это правило касается федерального, регионального и муниципального видов контроля, регулируемых № 248-ФЗ. «70% объектов контроля относятся категории низкого риска, а это, как правило, объекты, принадлежащие к малым и средним предприятиям. То есть их планово не проверяют совсем», – сообщил министр экономического развития РФ Максим Решетников. Согласно п. 31 и приложению к Положению о лицензионном контроле № 1110, УО делятся на четыре категории риска совершения нарушений: высокий, средний, умеренный и низкий. Согласно ПП РФ № 1743, в следующем году все УО, кроме группы с высоким риском, будут освобождены от плановых проверок органов лицензионного контроля и жилищного надзора.

**За все установленные при проверке случаи расчётов без ККТ – единый штраф исходя из общей суммы ущерба**

Помимо органов лицензионного контроля и жилищного надзора, управляющих домами проверяют и другие ведомства, в том числе ФНС России. Летом и осенью этого года служба активизировалась в работе по разъяснению вопросов проверок того, как компании используют ККТ. Так, в августе мы сделали обзор шести писем от ФНС и Минфина России по данному вопросу. В сентябре Федеральная налоговая служба РФ опубликовала ещё два письма-разъяснения по нюансам привлечения к административной ответственности по итогам проверки использования контрольно-кассовой техники. Одно из них – письмо ФНС России от 09.09.2022 № АБ-4-20/11978@ – касается ситуации, когда при проверке инспектор выявляет сразу несколько случаев неприменения кассы при расчётах. Эти нарушения квалифицируются по одной статье – ч. 2 ст. 14.5 КоАП РФ.

Согласно ч. 5 ст. 4.4 КоАП РФ, если при одной проверке надзорный орган выявит два и более административных правонарушения по одной статье разд. II КоАП РФ, то контролируемое лицо получает единое наказание за все такие нарушения.

В ч. 2 ст. 3.5 КоАП РФ установлен административный штраф, кратный сумме ущерба, причинённого в результате каждого нарушения, в том числе при работе с ККТ. Если при проверке обнаружится, что мимо кассы проведены пять расчётов, то сумма ущерба равна сумме таких расчётов. Исходя из неё надзорный орган будет назначать штраф по ч. 5 ст. 4.4 КоАП РФ. ФНС РФ в письме привёл пример такой ситуации. Предприятие не использовало ККТ при пяти расчётах на суммы 100 тысяч, 100 тысяч, 150 тысяч, 200 тысяч и 200 тысяч рублей. Компанию привлекут к административной ответственности по ч .2 ст. 14.5 КоАП РФ, а сумма ущерба составит 750 тысяч рублей, и размер штрафа будет исчисляться именно из неё.

**Штраф за неприменение ККТ можно заменить на предупреждение**

Второе осеннее письмо ФНС России об ответственности за нарушения при использовании ККТ – от 20.09.2022 № АБ-4-20/12526@. Оно опубликовано из-за Федерального закона от 14.07.2022 № 290-ФЗ, которым внесены изменения в КоАП РФ. Согласно ч. 1 ст. 4.1.1 КоАП РФ в новой редакции, **штраф заменяется на предупреждение в случае, если:**

**- нарушение совершено впервые;**

**- соответствующая статья не предусматривает назначение предупреждения;**

**- есть обстоятельства, предусмотренные ч. 2 ст. 3.4 КоАП РФ.**

Это правило относится и к нарушениям в сфере применения контрольно-кассовой техники, наказания за которые прописаны в ч. ч. 7-15 КоАП РФ. При этом, как отметила ФНС России, в некоторых случаях при назначении наказания по ч. 2 ст. 14.5 КоАП РФ неприменение ККТ может «создавать угрозу неуплаты налогов в полном объёме», то есть угрожать экономической безопасности государства. При наличии таких обстоятельств менять штраф на предупреждение нельзя. Это подтверждает судебная практика, например, дела № А47-13807/2021 и № А60-2477/2022. В ч. 3.1 ст. 28.1 КоАП РФ указано, что если есть хотя бы один из предусмотренных п. п. 1–3 ч. 1 этой статьи поводов к возбуждению дела, то нужно сначала провести проверку со взаимодействием. Это требование прописано также в п. 3 ч. 2 ст. 90 № 248-ФЗ и в п. 9 ПП РФ № 336. Согласно письму ФНС России от 19.04.2022 № АБ-4-20/4732@, **возбуждение дел об административных правонарушениях без проведения контрольных мероприятий во взаимодействии с контролируемым лицом не допускается.**

В 2022 году, согласно ПП РФ № 336, проверки о применении ККТ происходят только по решению руководителя, заместителя руководителя налоговой службы России. № 290-ФЗ дополнил ст. 32.2 КоАП РФ частью 1.3-3 – **при оплате штрафа за административное правонарушение не позднее 20 дней со дня вынесения постановления контролируемое лицо может внести только половину суммы.** Указанное положение КоАП РФ используется и при нарушениях в сфере применения контрольно-кассовой техники.

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

**6.** [**Вправе ли собственник отказаться от платёжных агентов**](https://roskvartal.ru/deyatelnost-uk/14340-vprave-li-zhitel-mkd-otkazatsya-platit-za-zhku-cherez-raschyetnyy-centr?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=0ZN24x9JNzSLYTPdCaBF&utm_campaign=2022_10_20_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

**УО и РСО используют услуги платёжных агентов, передавая им работу по расчётам платы за ЖКУ и выставлению квитанций. Читайте мнение судов, вправе ли житель МКД отказаться от посредничества расчётного центра и требовать, чтобы платёжные документы выставлял сам исполнитель услуг.**

**Житель МКД потребовал от РСО выставлять ему счета за коммунальные услуги без привлечения расчётного центра**

В суд с иском к водоканалу обратился собственник помещения в одном из МКД Подмосковья. В доме действовали прямые договоры между РСО и жителями по холодному водоснабжению и водоотведению. Поставщик воды выставлял и направлял собственникам счета на оплату через расчётный центр.

Истец отметил, что письменно уведомил РСО о том, что отказывается оплачивать коммунальные услуги платёжному агенту и хочет платить напрямую водоканалу. Но организация никак не отреагировала на это требование. Собственник отказался платить по таким счетам и указал в иске, что из-за этого испытывает нравственные страдания.

Собственник потребовал, чтобы суд понудил РСО:

- предоставить ему платёжные документы без привлечения расчётного центра;

- оплатить неустойку в 3 тысячи рублей за каждый день с момента вступления решения суда в силу и до момента его исполнения;

- предоставить компенсацию морального вреда в размере 20 тысяч рублей.

**Исполнитель КУ вправе заключить договор с платёжным агентом для взимания платы с физлиц**

Суд первой инстанции указал, что, согласно ст. 155 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится следующим лицам:

- управляющей организации; жилищным и жилищно-строительным кооперативам, товариществам собственников жилья;

- ресурсоснабжающим организациям;

- застройщику.

**Согласно ч. 15 ст. 155 ЖК РФ, исполнитель ЖКУ вправе взимать плату с собственников и нанимателей помещений при участии платёжных агентов, в том числе банковских**. Согласно п. 63 Правил № 354, потребители обязаны своевременно платить исполнителю или действующему по его поручению платёжному агенту.

Право исполнителя КУ привлекать на основании договора специализированную организацию для начисления платы, подготовки и доставки платёжных документов закреплено также в п. п. «е» п. 32 Правил № 354.

Первая инстанция установила, что водоканал из-за долгов управляющей организации в одностороннем порядке разорвал договоры ресурсоснабжения по дому, где проживал истец, и заключил прямые договоры с потребителями (ч. 2 ст. 157.2 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ, РСО заключила с РЦ договор об организации расчётов за ХВС и водоотведение с жителями дома. В соответствии с этим договором, РЦ от своего имени ведёт базы данных, начисляет плату за коммунальные услуги по каждому плательщику, формирует единые платёжные документы с включением в него строки для оплаты услуг водоканала.

Центр принимает платежи потребителей на свой специальный банковский счёт и затем перечисляет их РСО. Данная форма правоотношений не противоречит законодательству и не возлагает на потребителей никаких дополнительных обязательств. Суд первой инстанции отклонил иск собственника (решение Одинцовского городского суда Московской области от 06.08.2021 по делу № 2-5347/2021).

**Нежелание потребителя платить через платёжного агента не основание для признания расчётов незаконными**

Собственник подал жалобу в апелляционный суд, но тот согласился с коллегами (апелляционное определение Московского областного суда от 24.11.2021 по делу № 33-34259/2021).

Не удалось истцу выиграть и в кассационной инстанции. Судья указал, что внесение платы платёжному агенту, действующему по поручению исполнителя КУ, является надлежащим исполнением обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (ч. ч. 3-6.1, 7, 7.1, 8-10 ст. 155 ЖК РФ, ч. 1 ст. 408 ГК РФ).

Типовые договоры с ресурсоснабжающей организацией могут содержать условия по оплате ЖКУ через расчётные центры. Желание собственника оплачивать коммунальные услуги исключительно водоканалу, без привлечения расчётного центра, не свидетельствует о нарушении РСО или РЦ законодательства (определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 23.06.2022 по делу № 88 -10724/2022).

**На заметку**

Исполнители коммунальных услуг, планируя работать с платёжными агентами для расчёта платы за КУ и выставления жителям квитанций, должны учесть положения ст. ст. 2-4 Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ:

- платёжный агент – это юридическое лицо, которое принимает платежи от физических лиц;

- для выполнения своих обязанностей у агента должны быть соответствующий договор и специальный банковский счёт;

- платёжный агент не собирает деньги, а оказывает услугу по приёму платежей в пользу поставщика;

- в квитанциях, которые он выпускает, в качестве получателя указываются реквизиты поставщика.

Если УО или РСО заключили такой договор с расчётным центром, то, как указали суды, нежелание жителя дома оплачивать счета от агента в такой ситуации значения не имеет. По ЖК РФ и Правилам № 354, потребитель обязан оплачивать ЖКУ, а исполнители услуг вправе взыскивать с него долги при несвоевременной и, или неполной оплате счетов. Пользуясь услугами расчётного центра, организации ЖКХ смогут сэкономить до 40% на расчётах за жилищно-коммунальные услуги. Экономия происходит потому, что отпадает необходимость держать сотрудника по расчётам в штате. Непрофильные затраты компании снижаются, увеличиваются скорость и качество расчётных процессов, повышается качество коммуникации с абонентами.

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

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

|  |
| --- |
|  |

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

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

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

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

**Тип 1. Вертикальная разводка системы отопления**

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

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

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

**Тип 2. Горизонтальная разводка системы отопления**

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

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

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

**Ситуация**

Можно ли заменить радиатор отопления (батарею) в квартире за счет средств на текущий ремонт. Да, если радиаторы отопления (батареи) в помещении входят в состав общего имущества собственников помещений в МКД.

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

УО обязаны содержать общее имущество в МКД,

обеспечивать готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, к поставкам ресурсов, необходимых для предоставления КУ (ч. 1, [1.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N7/), [2.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB02NN/), 2.3 ст. 161 ЖК). Управляющие меняют элементы системы отопления в квартире, в том числе радиаторы, если без этого

невозможно обеспечить нормативный температурный режим в помещении потребителя. Это следует из п. [5.2.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/), [5.2.8](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M8Q2N4/) Правил, утвержденных [постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/).

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

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

Выяснить, что собственник демонтировал радиаторы внутри помещения и перешел на индивидуальное отопление, поможет осмотр общего имущества в помещении собственника.

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

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

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

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

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

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

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

**Внимание**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Внимание**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Внимание**

Направлять в орган ГЖН такую информацию является крайней мерой

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

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

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

**Ситуация**

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

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

Самовольное переустройство помещения в МКД влечет штраф:

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

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

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

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

1. **О расчёте платы за КУ в нежилом помещении в отсутствие показаний ИПУ (судебная практика)**

**Верховный суд России разобрал спор между собственницей нежилого помещения в МКД и водоканалом из-за расчёта платы за КУ в отсутствие показаний ИПУ. Узнайте, должна ли РСО после получения данных счётчика сделать перерасчёт платы, начисленной по пропускной способности труб.**

**Собственница нежилого помещения в МКД более полугода не передавала показания ИПУ холодной воды**

Собственница нежилого помещения в одном из многоквартирных домов Калининграда заключила с водоканалом договор на ХВС и водоотведение, но в течение восьми месяцев не передавала показания установленного прибора учёта холодной воды. РСО рассчитала плату за водоснабжение и водоотведение с учётом пропускной способности трубы, присоединённой к централизованной системе водоснабжения. Поставщик ХВС выставил владелице помещения счёт в 169 тысяч рублей, с чем она не согласилась и направила в водоканал претензию. Предприниматель отметила, что расчёт платы должен производиться согласно Правилам № 354 – по нормативу потребления. Поскольку РСО на претензию не отреагировала, потребитель подала в суд иск с требованием обязать поставщика воды сделать перерасчёт (дело № А21-8257/2021).

**РСО начислила плату расчётным методом и отказалась делать перерасчёт по показаниям ИПУ**

В суде водоканал отметил, что не может сделать перерасчёт по Правилам № 354, поскольку ресурс поставлялся в нежилое помещение. Нормы жилищного законодательства на него не распространяются, а норматив потребления не установлен. В такой ситуации РСО, по её мнению, правомерно использовала положения постановления Правительства РФ от 04.09.2013 № 776 (далее – Правила № 776). Суд первой инстанции исходил из того, что, согласно п. 2 Правил № 776, водоканал не являлся исполнителем коммунальных услуг, поэтому на него не распространялось действие п. 84 Правил № 354. В соответствии с абз. 3 п. 6, абз. 3 п. 7 Правил № 354, предоставление коммунальных услуг в нежилом помещении в многоквартирном доме происходят на основании договоров ресурсоснабжения, Отношения между собственником нежилого помещения и РСО регулируются нормами ГК РФ, № 416-ФЗ и Правилами № 776. Суд пришёл к выводу, что ответчик при расчёте объёма потреблённого коммунального ресурса правомерно руководствовался нормами Правил № 776 и делать перерасчёт не обязан. Иск предпринимателя был отклонён.

**Расчёт платы по нежилому помещению был сделан по Правилам № 776 без учёта Правил № 354**

Собственница нежилого помещения подала жалобу в апелляционный суд. Она настаивала, что водоканал обязан произвести перерасчёт платы по показаниям установленного ИПУ. Он исправен, пломбы целы. Такой способ учёта потребления ресурсов является приоритетным. Апелляционный суд согласился с позицией первой инстанции, считая, что отношения между собственником и РСО по вопросам водоснабжения и водоотведения не урегулированы жилищным законодательством. Правила № 354 в данных отношениях применяются только при определении объёма услуг по отоплению.

Кассационная инстанция также поддержала эту позицию:

1. Согласно разд. II п. 10 Правил № 776, потребитель снимает и передаёт показания приборов учёта в РСО. В соответствии с пп. «в» п. 14 Правил № 776, водоканал вправе применять расчётный способ для определения объёма потребления воды в помещении, если собственник в течение шести и более месяцев не передавал показания ИПУ.
2. В пп. «а» п. 15, п. 23 Правил № 776 указано, что в таком случае поставщик ресурса применяет метод учёта пропускной способности устройств, присоединённых к централизованным системам водоснабжения.

Поскольку предприниматель не передавала водоканалу показания прибора учёта более полугода, суды сделали вывод, что организация правомерно рассчитала плату за ресурс по пропускной способности труб.

**ВС РФ: при исправном приборе учёта РСО обязана начислять плату по его показаниям и делать перерасчёт**

Индивидуальный предприниматель обратилась в Верховный суд России, указав, что установленный в помещении прибор учёта исправен, а пломбы на нём не повреждены. Водоканал обязан принять его показания и исходя из них сделать перерасчёт платы за ХВС и водоотведение. Верховный суд России признал, что нижестоящие инстанции правомерно ссылались на п. 6 Правил № 354: собственник нежилой площади в МКД заключает договоры ресурсоснабжения напрямую с РСО. Но прочие выводы коллег ВС РФ опроверг. Он указал, что законодательство России о водоснабжении, водоотведении включает не только Правила № 776, но и другие подзаконные акты, в том числе Правила холодного водоснабжения (постановление Правительства РФ от 29.07.2013 № 644). Этот документ предусматривает определение количества поданной холодной воды и принятых сточных вод по п. 82 Правил № 776 – с использованием показаний ИПУ. ВС РФ подчеркнул: согласно п. 61 Правил № 354, если фактическое потребление ресурса зафиксировано исправным прибором учёта с неповреждёнными пломбами, то его показания учитываются при перерасчёте платы. Отсутствие аналогичных положений в Правилах № 776 не может служить основанием для отказа в перерасчёте по требованию собственника нежилого помещения в МКД. Также судья указал на п. 28 Правил № 644: водоканал должен зачесть излишне уплаченную потребителем сумму в счёт платежей за следующие периоды, если фактическое потребление было меньше. Эта норма исключает правомерность удержания водоканалом полученной от собственника оплаты при наличии исправного прибора учёта, зафиксировавшего фактическое потребление воды. Верховный суд России отменил решения нижестоящих инстанций и отправил дело на новое рассмотрение, посчитав, что у коллег не было оснований для отказа удовлетворить требования предпринимателя в перерасчёте.

**На заметку**

**Как отметил Верховный суд РФ в деле № А21-8257/2021, при исправных приборах учёта коммунальных ресурсов исполнители услуг и РСО обязаны учитывать в расчётах именно их показания.**

Вопрос о методике расчёта платы за ХВС и водоотведения между РСО и **потребителями в нежилых помещениях многоквартирного дома касается и управляющих домами. УО и ТСЖ оплачивают коммунальные ресурсы, потреблённые на содержание общего имущества дома, и на объём таких ресурсов влияет индивидуальное потребление в жилых и нежилых помещениях дома.**

Чтобы у поставщиков коммунальных ресурсов и УО были актуальные данные ИПУ, установленных в доме, им следует регулярно рассказывать потребителям о способах и сроках передачи данных счётчиков.

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

**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**

**ноябрь 2022 г.**