

**Информационный бюллетень**

**№ 2**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**февраль 2024 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли.**
2. **Материалы онлайн-семинара «Ассоциации Р-1» «Глаза боятся-руки делают: как перестроить работу согласно изменениям жилищном законодательстве.**
3. **Ковидный след в ЖКХ, и кто и сколько должен платить за ЖКУ – жители или собственник.**
4. **Как компании добиться, чтобы её исключили из перечня временных УО.**
5. **Как бороться с негативными стереотипами**
6. **«Ответы на злободневные вопросы» о капремонте, плате за ВДГО, Совете МКД и провайдерах.**
7. **Методический практикум**

**«Обзоры решений Верховного Суда РФ в области ЖКХ»**

**На какие решения ВС РФ обратить внимание УО и РСО в подборке за 2023 год**

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

1. **Главные новости отрасли**

**В Госдуме рассмотрят вопрос упрощения процедуры лицензирования**

**На рассмотрение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации поступил законопроект о внесении изменений в Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности», направленный на упрощение процедуры лицензирования УО.**

**02.02.2024**

**Инициировано сокращение сроков внесения изменений в реестр лицензий, прекращения действия лицензии на основании заявления УО и уведомления заявителя о проведении в отношении него в рамках предоставления государственных услуг выездных оценок.**

**Также законопроект предусматривает введение дистанционных оценок деятельности.**

**При этом предлагается ввести запрет на представление лицензирующим органом по запросу заинтересованных лиц копий актов лицензирующего органа о принятых решениях.**

**Помимо этого, заявления на получение лицензии, поданные исключительно через Единый портал государственных и муниципальных услуг или региональный портал государственных и муниципальных услуг, лицензирующий орган вправе не утверждать.**

**Подробнее об этих и других изменениях в части работы УО вы можете узнать на Межрегиональной конференции «Практика управления МКД».**

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

**В Минстрое России рассматривают возможность введения требований к руководителям УО**

**Алексей Васильевич Ересько, Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации сообщил, что обсуждается вопрос разработки критериев деловой репутации руководителей управляющих организаций.**

**02.02.2024**

**«Руководить управляющими компаниями должны квалифицированные люди с незапятнанной репутацией. Наверное, в этой части мы какие-то изменения будем предпринимать», - сказал Замглавы Минстроя России.**

**Также он подчеркнул, что ужесточения требований к лицензированию управляющих организаций на данный момент не планируется.**

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

**Инициировано внедрение регуляторных соглашений для коммунальных предприятий**

**Виталий Геннадьевич Королев, Заместитель руководителя Федеральной антимонопольной службы сообщил, что подготовлены изменения в законодательство в части введения регуляторных соглашений для предприятий коммунальной сферы.**

**02.02.2024**

**«При заключении таких соглашений организация обязуется оказывать услуги снабжения, достичь плановых показателей и реализовать инвестиционную программу, в то время как регулирующий орган должен устанавливать долгосрочные тарифы», - говорится в сообщении пресс-служб ФАС России.**

**По словам Королева, предложение сейчас обсуждаются с органами власти.**

**Напомним, механизм регуляторного соглашения уже успешно работает в сферах электроэнергетики и газоснабжения.**

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

**В феврале планируют принять НПА о доступе операторов связи в МКД**

**Законопроект «О внесении изменений в статью 6 Федерального закона «О связи» и Жилищный кодекс Российской Федерации (в части обеспечения права граждан на доступ к информации)» могут принять уже в текущем месяце.**

**02.02.2024 г.**

«**Рассчитываю, что в феврале текущего года нам удастся его принять, ко второму чтению он готов, и, я полагаю, он решает поставленные задачи… Следующая неделя у депутатов региональная, рассчитываю, что после ее завершения мы на Совет будем выносить», - заявил Александр Евсеевич Хинштейн, Председатель Комитета Госдумы по информационной политике, информационным технологиям и связи.**

**Ко второму чтению Комитет уже одобрил значительный перечень поправок. Среди них, расширение переченья вопросов, регулируемых Постановлением Правительства РФ, которое будет утверждено после принятия закона, урегулирование ответственности операторов связи за нарушение пожарных и иные требований безопасности и др.**

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

**Принят законопроект о продаже алкогольной продукции в МКД**

**Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации в третьем чтении приняла законопроект об ужесточении правил продажи алкогольной продукции в объектах общественного питания, расположенных в многоквартирных домах и на прилегающих территориях.**

**02.02.2024**

**«Субъекты РФ наделены правом устанавливать ограничения времени розничной продажи алкогольной продукции при оказании услуг общественного питания в объектах общественного питания (за исключением ресторанов), расположенных в МКД и на прилегающих к ним территориях; требования к розничной продаже пива и пивных напитков, сидра, пуаре, медовухи при оказании услуг общественного питания в ресторанах, барах, кафе, буфетах, в том числе расположенных в МКД и на прилегающих к ним территориях», - сообщает Светлана Викторовна Разворотнева, Заместитель Председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ.**

**Также важно подчеркнуть, что НПА установлен запрет на запрет на производство алкогольной продукции с добавлением этилового спирта в случае, если такое добавление не предусмотрено требованиями ГОСТов и технических регламентов, и на использование наименований продукции, вводящих потребителей в заблуждение относительно вида и состава алкогольной продукции.**

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

1. **Материалы онлайн-семинара «Ассоциации Р-1» «Глаза боятся-руки делают: как перестроить работу согласно изменениям жилищном законодательстве.**

**Какие требования НПА за 2023 год УО и ТСЖ нужно учесть в работе**

**После потока новых нормативно-правовых актов в 2023 году у управляющих организаций осталось много вопросов о том, как перестроить свою работу по их требованиям. Кто-то задал их на Итоговой конференции, а кто-то смог это сделать 24 января на онлайн-семинаре. Узнайте, какие рекомендации эксперты дали УО и ТСЖ.**

**На первом онлайн-семинаре 2024 года эксперты Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец и Ирэн Парсамян разобрали самые важные для управляющих организаций законы и проекты НПА за 2023 год. Они успели прокомментировать 13 законов, постановлений и приказов, ГОСТ и шесть проектов, которые с большой вероятностью будут приняты в весеннюю сессию Госдумы РФ.**

**В эфире мы обсудили ГОСТ Р 56038-2023 по управлению МКД, законопроекты и Федеральные законы:**

**- от 04.08.2023 № 434-ФЗ – о договоре управления;**

**- от 18.03.2023 № 71-ФЗ – о газоснабжении;**

**- от 19.12.2023 № 602-ФЗ – о банковских комиссиях;**

**- от 12.12.2023 № 593-ФЗ – о прямых договорах;**

**- от 12.12.2023 № 592-ФЗ – о полномочиях председателя Совета дома.**

**Расскажем о некоторых темах с эфира, а полная его видеозапись и материалы размещены под статьёй.**

**Запрет на смену УО в первый год её работы и исключения из этого правила**

**Эксперты начали онлайн-семинар с одного из главных НПА 2023 года, напрямую касающихся управляющих организаций. Федеральным законом от 04.08.2023 № 434-ФЗ внесены изменения в ст. 162 ЖК РФ – собственники теперь вправе на ОСС выбрать новую УО не раньше, чем предыдущая отработает хотя бы один год.**

**Исключения из этого правила:**

**- невыполнение организацией условий договора управления МКД;**

**- изменение способа управления МКД.**

**В этих случаях собственники через ОСС могут отказаться от исполнения указанного договора и выбрать другую УО или создать ТСЖ (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).**

**Елена Шерешовец и Ирэн Парсамян дали участникам онлайн-семинара несколько практических советов:**

**- как начать управлять МКД, если договор с работающей там компанией действует меньше года;**

**- как обезопасить себя от расторжения ДУ, заключённого менее 12 месяцев назад.**

**При этом эксперты подчеркнули, что после истечения срок в один год собственники вновь могут в любое время сменить УО.**

**Ирэн Парсамян поделилась кейсами от членов Ассоциации «Р1», связанными с применением № 434-ФЗ. Например, если орган МСУ через конкурс завёл в дом одну компанию, а собственники хотят заключить договор с другой и не ждать год, то они могут создать ТСЖ. Товарищество, в свою очередь, вправе затем заключить ДУ с управляющей организацией, которую выбрали жители МКД. Таким же образом можно бороться с рейдерами.**

**Правила вступления в силу и расторжения прямых договоров с РСО**

**Ранее Елена Шерешовец в своём Телеграм-канале опросила пользователей, какой из НПА 2023 года они считают самым важным. Одним из лидеров такого рейтинга стал Федеральный закон от 12.12.2023 № 593-ФЗ, которым утверждён порядок расторжения прямых договоров с РСО и регоператорами по обращению с ТКО.**

**Изменения вносятся в ст. ст. 44, 157.2 ЖК РФ. Среди важных положений № 593-ФЗ:**

**- Сроки начала действия прямых договоров. Если собственники не указали их, то договор считается заключённым по истечении 90 дней со даты получения РСО копий решения и протокола ОСС. Количество голосов, которым жители дома вправе принять решение о расторжении прямого договора. «За» должны быть все собственники помещений в МКД. Как отметила Елена Шерешовец, раньше суды допускали расторжение договоров с РСО. Но после принятия № 593-ФЗ сделать это «нельзя никогда» – собрать 100% кворума практически невозможно.**

**Она разобрала ситуации, как собственники могут обойти новое требование ЖК РФ, если хотят расторгнуть прямой договор.**

**Рекомендованные стандарты по управлению МКД**

**Также эксперты и УО обсудили новый ГОСТ Р 56038-2023 по управлению МКД, который с 1 марта заменит стандарт 56038-2014. Он предназначен для УО, ТСЖ и подрядных организаций, выполняющих работы и оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.**

**Спикеры онлайн-семинара пояснили, зачем компаниям применять необязательный стандарт: Елена Шерешовец подчеркнула, что это способ избежать лишних проверок документов. Шаблоны и образцы из ГОСТа уже проверены и утверждены. На разработку своих документов УО потратят время, и их досконально проверяют надзорные органы. «Стандарт – это не про новшества, а про упрощение работы», – отметила эксперт.**

**Ирэн Парсамян заострила внимание участников онлайн-семинара на маркетинговой составляющей применения ГОСТа и указания об этом в открытых источниках для клиентов. «Никто не заходит и не читает ГОСТ. Но если на одном продукте написано, что он соответствует стандарту, а на другом – нет, то чаще всего потребители выбирают тот, что с пометкой “ГОСТ”. Это хороший маркетинговый ход», – считает эксперт.**

**Изменения, прописанные в законопроектах, которые с большой вероятностью примут в начале 2024 года**

**Отдельно спикеры онлайн-семинара остановились на законопроектах, которые Госдума РФ, скорее всего, примет в весеннюю сессию. УО и ТСЖ следует уже сейчас обратить на них внимание и приготовиться перестроить работу в соответствие с ними.**

**Например, законопроект № 237186-8 о доступе провайдеров связи в МКД.**

**Депутаты планируют запретить взимать плату за установку сетей связи на объектах общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Разместить сети можно будет без решения ОСС: достаточно, чтобы оператор заключил договор об оказании услуг с кем-то из жителей МКД (п. «б» ч. 2 ст. 2 проекта). «Депутаты однозначно высказываются за этот проект НПА.**

**Плохо то, что операторы будут чувствовать себя как дома, без разрешения размещать свои сети, пользоваться общим имуществом», – прокомментировали документы эксперты и дали УО рекомендации, какие меры нужно принять уже сейчас, чтобы избежать таких ситуаций.**

**Проект нового приказа по размещению информации в ГИС ЖКХ**

**Также в эфире обсудили:**

**- законопроекты об апартаментах, о «наливайках» в многоквартирных домах и изменениях в приказ № 938/пр о работе ГЖИ с реестром лицензий;**

**- приказы Минстроя РФ по ГИС ЖКХ. Так, эксперты анонсировали проект документа, который заменит приказ № 74/114/пр по ГИС ЖКХ:**

**- специалисты РосКвартала и Ассоциации «Р1» уже изучили его и направили в Минстрой РФ свои замечания. Обо всех НПА и законопроектах, которые обсудили на онлайн-семинаре, вы можете узнать из видеозаписи эфира под статьёй. О запланированных на февраль мероприятиях для УО и ТСЖ – в разделе «События».**

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

1. **Ковидный след в ЖКХ**

**Наступил 2024 год и, кажется, что далеко позади осталась пандемия коронавируса и связанные с ней ограничения и меры. Но в ЖКХ некоторые из них действуют до сих пор, что сказывается на работе УО и РСО. Читайте обзор судебного решения, где ВС РФ напомнил о моратории на начисление пеней при взыскании долгов по оплате ЖКУ.**

**Кто должен платить за ЖКУ – жители или собственник**

**УО, работающая в Оренбурге, обратилась в суд с иском к нанимателям квартиры о взыскании с них задолженности за жилищно-коммунальные услуги. На момент обращения она составила 206,2 тысячи рублей, из которых 139,2 тысячи – основной долг и 67 тысяч – пени.**

**Ответственный наниматель считал, что он и члены его семьи ничего не должны УО. Они вселились в квартиру по ордеру, договора соц. найма не заключали, следовательно, проживают в жилфонде социального использования. Оплачивать ЖКУ обязан собственник помещения – городская администрация.**

**Суд первой инстанции подробно рассмотрел этот довод ответчика и указал, что договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на срок не менее чем один год, но не более чем на десять лет (ст. 91.6 ЖК РФ). Основания для предоставления такого жилья указаны в ст. 91.3 ЖК РФ, и суд не нашёл их в рассматриваемом деле. Также наниматель не предоставил договор найма жилья социального использования. Администрация города при этом выставляла счета для оплаты социального найма жилого помещения. Инстанция указала, что отсутствие договора соц. найма жилья в письменной форме не освобождало ответчиков от внесения платы за ЖКУ (п. 12 постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22). Судья проверил расчёты УО и признал их правильными (решение Дзержинского районного суда г. Оренбурга от 16.06.2022 по делу № 2-1595/2022).**

**Ранее взысканные с должника суммы**

**Наниматели квартиры обратились с жалобой апелляционный суд (апелляционное определение Оренбургского областного суда от 22.09.2022 по делу № 33-6987/2022). Они настаивали на том, что не обязаны оплачивать ЖКУ: они не заключали договор с администрацией. К тому же с них уже в принудительном порядке через мировой суд взыскана часть долга – 53,3 тысячи рублей. Поэтому требования УО незаконны.**

**Апелляционный суд согласился с выводами коллег, что ответчики являются нанимателями квартиры по договору соц. найма. В соответствии со ст. ст. 50, 51, 106 ЖК РСФСР, действовавшего в период их вселения в МКД, составление договора найма жилого помещения в письменной форме в обязательном порядке не требовалось. Его заключение проводилось путём открытия финансового лицевого счёта на имя нанимателя. При этом суд снизил сумму взыскания, приняв во внимание, что ранее ответчики уже оплатили 53,3 тысячи рублей долга.**

**Инстанция изменила решение коллег, установив, что наниматели должны УО вместе с пенями 152,9 тысячи рублей. В рамках этого заседания ответчики впервые заявили о необходимости при расчётах пеней применить мораторий, который был установлен в период пандемии ковида. Но суд апелляционной инстанции отказал нанимателям в этом: раз спор решается по окончании действия моратория, то применять его не нужно. Эти выводы поддержала и кассационная инстанция (определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 09.02.2023 по делу № 88-3394/2023).**

**«Ковидный мораторий» на начисление пеней на сумму долга**

**Нанимателя квартиры подали жалобу в ВС РФ. Они продолжали настаивать, что не обязаны платить за ЖКУ, а также апеллировали к мораторию на начисление пеней, действовавшему в 2020 году.**

**В определении от 17.10.2023 по делу № 47-КГ23-5-К6 Верховный суд РФ указал:**

1. **Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за ЖКУ (п. 5 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ).**
2. **Согласно ч. 14 ст. 155 ЖК РФ, лица, несвоевременно и, или частично оплачивающие ЖКУ, обязаны уплатить исполнителю пени. Их размер зависит от длительности просрочки платежей.**
3. **В соответствии со ст. 18 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ, кабмин вправе устанавливать особенности начисления, уплаты и взыскания пеней за неоплату ЖКУ и капремонта.**
4. **Правительство РФ с 6 апреля 2020 года до 1 января 2021 года установило запрет на начисление и взимание штрафов и неустоек по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ (ПП РФ № 424).**
5. **Как указано в Обзоре ВС РФ от 30.04.2020 № 2, такой мораторий действовал в отношении как собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов, так и УО, ТСЖ и кооперативов.**

**Верховный суд РФ сделал вывод, что плательщики освобождены от неустоек за период просрочки с 6 апреля 2020 года до 1 января 2021 года, даже если долг образовался до вступления в силу ПП РФ № 424. Исполнители ЖКУ вправе начислять пени за весь период образования задолженности, исключая время действия моратория. Поскольку УО-истец включила в сумму взыскания и неустойку, начисленную за период с 6 апреля и до конца 2020 года, то ВС РФ отменил решения нижестоящих инстанций. Они ошиблись, признав расчёты компании верными. Дело было отправлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.**

**Срок исковой давности**

**В конце декабря суд снова рассмотрел этот спор с учётом замечаний ВС РФ. Наниматели продолжали настаивать, что ничего не должны УО: договора с ней они не заключали, собственниками квартиры не являются. Также они попросили применить срок исковой давности.**

**В итоге суд проверил расчёты и указал, что взыскать с ответчиков нужно 82,1 тысячи рублей: «206,2 тысячи общего долга – 53,3 тысячи по исполнительному производству – 1,6 тысячи пеней за период моратория – 69,2 тысячи долга за пределами срока исковой давности» (решение Оренбургского городского суда от 25.12.2023 по делу № 2-4351/2023).**

**Дифференцированный подход к выбору ставки ЦБ РФ для расчёта пеней**

**Судебное дело наглядно показывает, насколько важно УО и РСО при взыскании долгов учитывать требования нормативно-правовых актов, в том числе о запретах на начисление пеней. Также следует обратить внимание, что с 2022 года для сферы ЖКХ действует особый порядок использования ставки ЦБ РФ для расчёта пеней – дифференцированный подход. Согласно Федеральному закону от 12.12.2023 № 593-ФЗ, постановлению Правительства РФ от 29.12.2023 № 2382, он продолжает действовать и в 2024 году. Об этом и других законах 2023 года мы говорили, 24 января, на онлайн-семинаре с экспертами Ассоциации «Р1» Еленой Шерешовец и Ирэн Парсамян. Не пропустите: вы ещё успеете стать участником.**

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

1. **Как компании добиться, чтобы её исключили из перечня временных УО**

**Продолжаем разбираться в ситуациях, когда УО вправе оспорить включение или исключение её из перечня компаний для временного управления МКД. Судебная практика по данному вопросу обширна: сделали обзор нового дела. Читайте, на каком основании организация может требовать, чтобы муниципалитет исключил её из такого перечня.**

**Получить хотя бы один дом согласно Правилам № 1616**

**Одна из УО Волгограда участвовала в открытом конкурсе по отбору организации для управления МКД в Волгограде. Согласно ПП РФ № 1616, администрация включила сведения о компании в перечень, из которого выбирала тех, кто будет временно работать в домах, оставшихся без управления. В 2022 году организация получила такой МКД и направила в орган МСУ заявление с требованием исключить её из списка УО, который муниципалитет ведёт по ПП РФ № 1616. Но спустя всего неделю после этого городские власти вновь передали ей во временное управление 15 многоквартирных домов. УО посчитала это нарушением абз. 3 п. 8 Правил № 1616 и обратилась в суд с требованием исключить эти МКД из её лицензии, а также убрать её из перечня временных компаний. Ответчиком по иску выступал орган ГЖН, а администрация привлекалась к разбирательству как третье лицо (дело № А12-3977/2023).**

**Подать заявление на исключение её из муниципального перечня временных УО**

**Напомним, что, согласно ч. 17 ст. 161 ЖК РФ, управление МКД осуществляется УО по решению органа местного самоуправления в случаях, когда:**

* **в доме не выбран способ управления;**
* **- он выбран, но не реализован;**
* **- не определена УО, в том числе из-за признания несостоявшимся открытого конкурса.**

 **Порядок назначения организации для домов, оставшихся без управления, прописан в постановлении Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616. Временная УО выбирается из списка, в который попадают все компании:**

* **подавшие соответствующее заявление;**
* **после 1 января 2019 года, участвовавшие в любом открытом конкурсе по отбору УО (п. п. 52, 53 Правил № 75).**

**Они включаются в перечень муниципалитета в хронологическом порядке: по дате заявления или дате составления протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Согласно п. 8 Правил № 1616, при определении УО на дом орган МСУ выбирает из перечня ту, которая управляет наименьшим количеством МКД, переданных ей по ПП РФ № 1616. Если компания получила в управление хотя бы один дом из списка на основании выбора её органом МСУ, то она вправе подать заявку об исключении её из перечня (п. 8 Правил № 1616).**

**Обратиться в суд, если орган МСУ не актуализировал перечень согласно Правилам № 1616**

**Именно на этом праве, прописанном в п. 8 Правил № 1616, настаивала организация-истец в деле № А12-3977/2023. Она представила в суде хронологию событий:**

**- в августе 2022 года её включили в перечень временных УО;**

**- в сентябре того же года орган МСУ передал ей в управление многоквартирный дом;**

**- через две недели после этого компания подала заявление об исключении её из перечня;**

**- в декабре она вновь попала в перечень, поскольку участвовала в открытом конкурсе муниципалитета;**

**- после назначения на дом УО вновь подала заявление на исключение её из перечня;**

**- спустя неделю она получила во временное управление сразу 15 МКД.**

**Суд первой инстанции проверил эти факты и согласился, что в данном случае органы власти нарушили абз. 3 п. 8 Правил № 1616: муниципалитет не должен был передавать истцу дома в управление, а надзорное ведомство – включать их в лицензию УО.**

**Орган ГЖН с такой позицией не согласился и подал апелляционную жалобу. Но и второй суд встал на сторону компании-истца. Он указал, что согласно пп. «д» п. 7 Правил № 1616, перечень организаций для временного управления МКД подлежит актуализации в срок, не превышающий трёх рабочих дней со дня поступления от УО заявления об исключении её из такого перечня. Инстанция указала, что ответчик получил такое заявление от компании-истца, но спустя девять дней после этого передал ей во временное управление 15 МКД.**

**Нарушение подтверждалось и НПА города – п. 2.1 постановления Администрации Волгограда от 14.08.2019 № 932: «Администрация Советского района Волгограда обязана была направить в Департамент информацию об участниках конкурса не позднее 19 декабря 2022 года, однако, информация направлена в адрес Департамента и получена им лишь 26 декабря 2022 года». Апелляционный суд, а за ним и кассационный подтвердили, что УО-истца незаконно назначили временно управлять 15 многоквартирными домами.**

**Судебная практика по спорам о временном управлении МКД – в помощь организациям**

**Ранее мы рассказывали и о других примерах из судебной практики по вопросам назначения компаний на МКД согласно Правилам № 1616:**

**- В деле № А42-4574/2019 компания оспорила исключение её из перечня и назначение другой УО на 88 многоквартирных домов. Компания-истец имела приоритет перед другими организациями в перечне, если бы её не исключили из него.**

**- В деле № А41-73183/2020 организация добилась статуса временной УО, доказав, что орган МСУ должен был выбрать из перечня именно её, а не другую компанию.**

**- В деле № А05П-592/2021 компания, вынужденная управлять МКД после расторжения договоров управления, обратилась в суд, чтобы принудить орган МСУ назначить на эту работу временную УО.**

**- В деле № А52-2531/2022 организация оспаривала действия муниципалитета по назначению её на временное управление домами, которые по всем признакам не являлись многоквартирными.**

 **В деле № А53-28136/2022 временная УО спустя год работы в МКД через суд добилась расторжения договора управления. Она доказала, что у органа МСУ нет оснований, чтоб принуждать её работать по ПП РФ № 1616 больше года. Ваша компания столкнулась со сложной ситуацией в связи со временным управлением МКД и готовится идти в суд?**

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

**Как бороться с негативными стереотипами**

**Мнение жителей дома «УО ничего не делает» напрямую влияет на работу компании: собственники отказываются повышать размер платы, организация не может взять в управление новые МКД, и к ней не идут работать хорошие специалисты. Как с этим бороться, на Итоговой конференции 2023 года рассказали эксперты Ассоциации «Р1».**

**Работать превентивно с направлениями, влияющими на формирование репутации**

**О репутации компании на рынке управления МКД и мерах, необходимых для формирования положительного образа, в Москве на Итоговой конференции рассказала Сусана Киракосян. Она отметила, что деловая репутация – сложившееся положительное общественное мнение о деловых и профессиональных качествах лица. Это нематериальное благо, представляющее собой определённый образ компании, оказывающий влияние на финансовую эффективность и успешность предпринимательской деятельности. Он формируется в представлении клиентов, контрагентов, СМИ и государства.**

**Лицо, которое наносит вред репутации компании, могут привлечь к ответственности:**

**- за клевету (ст. 128.1 УК РФ);**

**- за оскорбление (ст. 5.61 КоАП РФ);**

**- за распространение не соответствующих действительности или порочащих сведений (ст. 152 ГК РФ).**

**При этом суды интерпретируют оскорбление как «разновидность психического насилия, которое выражается в отрицательной оценке виновным личности гражданина, подрывает репутацию последнего в глазах окружающих и наносит ущерб его самоуважению».**

**Как отметила эксперт, если собственник пишет в орган ГЖИ и излагают недостоверные факты, это не основание для привлечения его к ответственности за ущерб имиджу УО.**

**Сусана Киракосян выделила, что на формирование репутации управляющей организации влияют:**

**- качество работ и услуг,**

**- эффективность менеджмента,**

**- квалификация персонала,**

**- авторитет собственников бизнеса,**

**- медиаактивность, использование современных технологий.**

**Эксперт разобрала блок превентивных мер, которые помогут УО формировать положительный образ у клиентов. Например, разработать коммуникационную стратегию компании, контролировать соцсети и публикации в интернете, обучать сотрудников.**

**Учить сотрудников взаимодействовать друг с другом, привлекать и удерживать талантливых специалистов**

**О том, как УО построить команду, «способную победить любые вызовы» и тем самым укрепить её репутацию, на конференции говорила Татьяна Дёмина. Она поделилась собственными наработками в данной сфере. Эксперт отметила, что разные сотрудники – «это команда супергероев, способная спасти мир (и вашу компанию), работая сообща». И каждый из этих героев внесёт свой вклад в результат. В коллективе УО Татьяна Дёмина выделяет определённые типы сотрудников, например: Тор, который ориентируется на процесс и эмоции. Он работает под девизом: «А поговорить?». Капитан Америка также уделяет внимание процессу, но использует не эмоции, а логику. Для такого сотрудника важно всё сделать по правилам. Важно научиться взаимодействовать с каждым из них.**

**Также Татьяна Дёмина поделилась своим опытом по построению эффективного коллектива. Она отметила, что руководитель УО обязательно должен быть лидером, привлекать и удерживать талантливых сотрудников, а также: быть с позитивной жизненной позицией; замечать мелочи и не игнорировать их; готовиться к саботажу. Эксперт рекомендовала коллегам применять в работе команды «принцип чёрного ящика». «Ваша задача – не подобрать идеальные слова, а запустить цепочку обсуждений, разрушить стену молчания, дать людям возможность говорить и быть услышанными», – отметила Татьяна Дёмина. При этом руководитель должен быть жёстким, но не жестоким, с развитым эмоциональным интеллектом и чувством юмора.**

**Показывать ценность работы, которая станет для жителей МКД важнее цены**

**Вопрос о том, как УО убедить собственников повысить размер платы и почему это важно, на конференции подняла Нина Зянкина. Она говорила о ценности работы УО и важности работы по экономически обоснованным тарифам. Если компания придерживается политики низких цен, то люди будут бесконечно жаловаться на качество предоставляемых услуг. Чтобы бизнес не стал убыточным, УО должна контактировать с жителями, донося до них ценность своей работы. Эксперт проанализировала негативные последствия от заниженных цен: Компания вызывает подозрения по поводу качества обслуживания. Скидки и распродажи привлекают тех, кто ограничен в средствах. УО приучает клиентов к низким ценам, они не захотят ничего другого, будут постоянно искать, где дешевле. Это исключает долгосрочные отношения с УО.**

**Нина Зянкина проанализировала разные подходы к вопросу, как убедить собственников помещений в МКД утвердить повышенный размер платы. Например, в течение года показывать свою работу и куда потрачены деньги, рассказывать о планах по ремонту и необходимых ресурсах. Также эксперт подробно разобрала этапы отработки возражений собственников при обсуждении вопроса о повышении размера платы за содержание жилого помещения. Она подчеркнула, что жители дома должны видеть и понимать ценность работы УО.**

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

1. **Как бороться с негативными стереотипами**

**Мнение жителей дома «УО ничего не делает» напрямую влияет на работу компании: собственники отказываются повышать размер платы, организация не может взять в управление новые МКД, и к ней не идут работать хорошие специалисты. Как с этим бороться, на Итоговой конференции 2023 года рассказали эксперты Ассоциации «Р1».**

**Работать превентивно с направлениями, влияющими на формирование репутации**

**О репутации компании на рынке управления МКД и мерах, необходимых для формирования положительного образа, в Москве на Итоговой конференции рассказала Сусана Киракосян. Она отметила, что деловая репутация – сложившееся положительное общественное мнение о деловых и профессиональных качествах лица. Это нематериальное благо, представляющее собой определённый образ компании, оказывающий влияние на финансовую эффективность и успешность предпринимательской деятельности. Он формируется в представлении клиентов, контрагентов, СМИ и государства.**

**Лицо, которое наносит вред репутации компании, могут привлечь к ответственности:**

**- за клевету (ст. 128.1 УК РФ);**

**- за оскорбление (ст. 5.61 КоАП РФ);**

**- за распространение не соответствующих действительности или порочащих сведений (ст. 152 ГК РФ).**

**При этом суды интерпретируют оскорбление как «разновидность психического насилия, которое выражается в отрицательной оценке виновным личности гражданина, подрывает репутацию последнего в глазах окружающих и наносит ущерб его самоуважению».**

**Как отметила эксперт, если собственник пишет в орган ГЖИ и излагают недостоверные факты, это не основание для привлечения его к ответственности за ущерб имиджу УО.**

**Сусана Киракосян выделила, что на формирование репутации управляющей организации влияют:**

**- качество работ и услуг,**

**- эффективность менеджмента,**

**- квалификация персонала,**

**- авторитет собственников бизнеса,**

**- медиаактивность, использование современных технологий.**

**Эксперт разобрала блок превентивных мер, которые помогут УО формировать положительный образ у клиентов. Например, разработать коммуникационную стратегию компании, контролировать соцсети и публикации в интернете, обучать сотрудников.**

**Учить сотрудников взаимодействовать друг с другом, привлекать и удерживать талантливых специалистов**

**О том, как УО построить команду, «способную победить любые вызовы» и тем самым укрепить её репутацию, на конференции говорила Татьяна Дёмина. Она поделилась собственными наработками в данной сфере. Эксперт отметила, что разные сотрудники – «это команда супергероев, способная спасти мир (и вашу компанию), работая сообща». И каждый из этих героев внесёт свой вклад в результат. В коллективе УО Татьяна Дёмина выделяет определённые типы сотрудников, например: Тор, который ориентируется на процесс и эмоции. Он работает под девизом: «А поговорить?». Капитан Америка также уделяет внимание процессу, но использует не эмоции, а логику. Для такого сотрудника важно всё сделать по правилам. Важно научиться взаимодействовать с каждым из них.**

**Также Татьяна Дёмина поделилась своим опытом по построению эффективного коллектива. Она отметила, что руководитель УО обязательно должен быть лидером, привлекать и удерживать талантливых сотрудников, а также: быть с позитивной жизненной позицией; замечать мелочи и не игнорировать их; готовиться к саботажу. Эксперт рекомендовала коллегам применять в работе команды «принцип чёрного ящика». «Ваша задача – не подобрать идеальные слова, а запустить цепочку обсуждений, разрушить стену молчания, дать людям возможность говорить и быть услышанными», – отметила Татьяна Дёмина. При этом руководитель должен быть жёстким, но не жестоким, с развитым эмоциональным интеллектом и чувством юмора.**

**Показывать ценность работы, которая станет для жителей МКД важнее цены**

**Вопрос о том, как УО убедить собственников повысить размер платы и почему это важно, на конференции подняла Нина Зянкина. Она говорила о ценности работы УО и важности работы по экономически обоснованным тарифам. Если компания придерживается политики низких цен, то люди будут бесконечно жаловаться на качество предоставляемых услуг. Чтобы бизнес не стал убыточным, УО должна контактировать с жителями, донося до них ценность своей работы. Эксперт проанализировала негативные последствия от заниженных цен: Компания вызывает подозрения по поводу качества обслуживания. Скидки и распродажи привлекают тех, кто ограничен в средствах. УО приучает клиентов к низким ценам, они не захотят ничего другого, будут постоянно искать, где дешевле. Это исключает долгосрочные отношения с УО.**

**Нина Зянкина проанализировала разные подходы к вопросу, как убедить собственников помещений в МКД утвердить повышенный размер платы. Например, в течение года показывать свою работу и куда потрачены деньги, рассказывать о планах по ремонту и необходимых ресурсах. Также эксперт подробно разобрала этапы отработки возражений собственников при обсуждении вопроса о повышении размера платы за содержание жилого помещения. Она подчеркнула, что жители дома должны видеть и понимать ценность работы УО.**

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

1. **«Ответы на злободневные вопросы» о капремонте, плате за ВДГО, Совете МКД и провайдерах.**

. **В конце года наши юристы ответили на вопросы читателей РосКвартала за ноябрь-декабрь. Узнайте, может ли суд взыскать со спецсчёта проценты по долгу перед подрядчиком, почему выросла плата за обслуживание ВДГО, кто меняет запорный кран и можно ли принудить оператора связи установить ИПУ электроэнергии**

**Может ли суд взыскать со спецсчёта капремонта проценты по долгу перед подрядчиком**

**Фонд капремонта являлся владельцем спецсчёта. Подрядчик не получил от него плату за выполненные работы и через суд взыскал со спецсчёта долг и проценты по ст. 395 ГК РФ. Правомерно ли это?**

**Согласно ст. ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонние отказ от них или изменение условий не допускаются, если это не предусмотрено НПА.**

**Если до расторжения договора подряда одна из сторон не исполнила обязательство либо предоставила неравноценное исполнение, к отношениям применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (п. 4 ст. 453 ГК РФ).**

**В соответствии с ч. 1 ст. 395 ГК РФ, в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки подлежат уплате проценты на сумму долга. Но правомерность таких действий в каждом конкретном случае зависит от обстоятельств дела, которые рассматривал суд.**

**Почему УО повысила плату за обслуживание внутридомового газового оборудования**

**С 1 января 2024 в доме на 60-70% выросла стоимость технического обслуживания ВДГО и ВКГО. Законно ли это?**

**Федеральный закон от 18.03.2023 № 71-ФЗ с 1 сентября 2023 года установил новые требования по обеспечению безопасности при эксплуатации внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. В соответствии с данными изменениями УО обязана заключить с газораспределительной организацией договор об их техническом обслуживании и ремонте. Приказом Минстроя России от 29.05.2023 № 387/пр утверждены Методические указания по расчёту платы за такие работы в многоквартирном доме. Такой расчёт производит специализированная организация на три календарных года, учитывая:**

**- прогнозные рыночные цены, определяемые на основании прогноза инфляции;**

**- количество запасных частей, узлов, деталей, комплектующих изделий и иных материалов, используемых при выполнении работ;**

**- экономически обоснованную стоимость расходуемых топливно-энергетических ресурсов.**

 **Размер платы устанавливается в том числе с учётом расходов компании по выполнению работ в конкретном МКД и может отличаться в зависимости от их объёма и состояния оборудования.**

**Кто и в каком случае должен менять запорный кран на газовой трубе в МКД**

**Кран на газовой трубе – общее имущество или отдельного жителя?**

**Если такой кран уже старый, нужно ли его менять и кто платит за такие работы?**

**В соответствии с абзацами 4, 7 п. 2 Правил № 410, к внутридомовому газовому оборудованию в многоквартирном доме относятся являющиеся общим имуществом собственников помещений:**

**- газопроводы, проложенные от источника газа или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана на ответвлениях к внутриквартирному оборудованию;**

**- резервуарные, групповые баллонные установки сжиженных углеводородных газов;**

**- газоиспользующее оборудование, технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, ОДПУ и приборы учёта газа, фиксирующие объём ресурса, используемого при производстве коммунальной услуги.**

**К ВКГО относятся:**

**- газопроводы многоквартирного дома, проложенные от запорного крана до бытового газоиспользующего оборудования, размещённого внутри помещения;**

**- бытовое газоиспользующее оборудование и технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, ИПУ.**

**Запорный кран, указанный в абзацах 4, 7 п. 2 Правил № 410, является техническим устройством на газопроводе, входящем в состав внутридомового газового оборудования. В соответствии с п. 10 Правил № 410, его замену проводит специализированная организация в рамках исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО и ВКГО.**

**Собственник помещения не вправе проводить замену самостоятельно. Оплата услуги производится за счёт платы за содержание, обслуживание, ремонт внутридомового газового оборудования. Основанием для замены может являться признание крана не подлежащим ремонту по результатам осмотра или истечение сроков его эксплуатации.**

**Как собственникам помещений принудить оператора связи установить ИПУ электроэнергии**

 **Провайдеры, разместившие в доме своё оборудование, предоставили УО акт разграничения балансовой принадлежности. В нём указано, что электроэнергию они не потребляют.**

**Как обязать операторов связи установить счётчик?**

**В силу ч. ч. 2, 4 ст. 36 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме владеют и распоряжаются общим имуществом. По решению ОСС оно может быть передано в пользование иным лицам (п. п. 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Согласно ч. 3 ст. 6 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ, ст. 39 ЖК РФ, собственники помещений вправе устанавливать требования по возмездному использованию общего имущества третьими лицами, определять порядок заключения договоров, установления и взимания платы.**

**Оборудование провайдеров расположено на внутридомовых сетях и потребляет электроэнергию. Её объём фиксирует общедомовой прибор учёта, а расход включается в КР на СОИ. Чтобы исключить такую ситуацию, собственники на ОСС должны принять решение о порядке взимания с операторов связи платы за электроэнергию: например, прописать в договоре аренды обязанность компании установить ИПУ.**

**Где ЖСК должен разместить документы по обработке персональных данных**

 **Какие документы должны быть у ЖСК как оператора персональных данных и где их требуется размещать?**

**В соответствии с п. п. 2, 3 № 152-ФЗ, ЖСК автоматически становятся операторами по обработке ПДн, поскольку собирают, систематизируют, хранят, уточняют, используют и передают информацию, касающуюся собственников многоквартирного дома. Исходя из положений ст. 22 № 152-ФЗ, кооператив до начала своей деятельности по обработке таких данных должен направить уведомление в Роскомнадзор. Согласно ч. 18.1 ФЗ № 152-ФЗ, оператор самостоятельно определяет состав и перечень мер, необходимых для выполнения обязанностей, предусмотренных № 152-ФЗ: например, издание документов, определяющих политику в отношении обработки персональных данных, и локальных актов. К ним относятся:**

**- Политика оператора в отношении обработки ПДн – это внешний документ организации.**

**-Положение об их обработке – это локальный нормативный акт ЖСК. В силу ч. 2 ст. 18.1 № 152-ФЗ, оператор обязан опубликовать или иным образом обеспечить неограниченный доступ к Политике, к сведениям о реализуемых требованиях к их защите. Документ можно разместить на официальном сайте или на информационном стенде.**

**Коротко о Совете МКД, кадастровых номерах, изменениях в реестре лицензий и формировании участка под домом**

**Может ли собственник, проживающий в другом регионе, входить в Совет дома дистанционно?**

**Согласно ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ, член Совета МКД должен являться владельцем помещения в данном доме и быть избранным на ОСС. Иных требований к нему действующее законодательство не содержит.**

**Что делать УО, если в базе Росреестра нет кадастрового номера помещения?**

**В соответствии с п. 5.1.3 постановления Правительства РФ от 01.06.2009 № 457, государственный учёт недвижимого имущества проводит Росреестр. При отсутствии кадастрового номера помещения необходимо направить письменное обращение в его территориальные органы.**

**ГЖИ по ошибке включило дом в лицензию сторонней УО. Управляющее им ТСЖ не может разместить в ГИС ЖКХ обязательную информацию. Что делать?**

**ТСЖ следует обратиться в ГЖИ с заявлением о внесении изменений в реестр. В соответствии с ч. 22 ст. 18 № 99-ФЗ, п. 18 Правил № 2343, технические ошибки в сведениях реестра лицензий исправляются по решению лицензирующего органа в течение не более пяти рабочих дней со дня их обнаружения.**

**Нужно ли заявление от собственника квартиры в новостройке, чтобы орган МСУ подготовил кадастровый план территории и сформировал земельный участок для конкретного МКД?**

**У владельцев помещений в МКД право собственности на участок, на котором расположен дом, возникает в силу закона. Обязанность по направлению заявления о государственном кадастровом учёте здания и участка под ним возлагается на органы МСУ.**

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

1. **Методический практикум**

**«Обзоры решений Верховного Суда РФ в области ЖКХ»**

**На какие решения ВС РФ обратить внимание УО подборка за 2023 год**

**В течение 2023 года мы рассказали о десятках решений Верховного суда РФ, интересных для управляющих МКД: нижестоящие инстанции зачастую ссылаются на его выводы по аналогичным спорам. Чтобы УО и ТСЖ долго не искать нужное дело, собрали все обзоры в одной статье: забирайте и используйте в работе.**

1. **Обзоры практики и тематические подборки по ТКО, банкротству и защите прав потребителей**

**Верховный суд России к январю выпустил три обзора практики за 2023 год:**

* 1. **В первом – решения по 46 делам, в том числе в сфере ЖКХ. В документе приведён анализ споров об отказе в назначении субсидий на оплату ЖКУ, стоимости услуг по капремонту, о перерасчёте платы за коммунальные услуги и привлечении юр. лиц к ответственности по КоАП РФ.**

**Ознакомление должника с постановлением о возбуждении исполнительного производства, направленным по ЭДО**

**Многие УО, ТСЖ и кооперативы сталкиваются с проблемами в ходе исполнительного производства. В том числе такие проблемы связаны с противодействием взысканию со стороны должника. Он может применять механизмы, которые внешне выглядят законными. Например, согласно ч. 12 ст. 30 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ, у должника есть срок для добровольного исполнения обязательства в течение пяти дней со дня получения постановления или с момента его доставки посредством электронного документооборота (ЭДО). В рамках рассмотренного ВС РФ в Обзоре № 1 дела судебный пристав-исполнитель направил такой документ посредством ЭДО, а через 12 дней вынес постановление о принудительном взыскании долга. Полагая свои права нарушенными, должник обжаловал действия пристава в суде. Первая и апелляционная инстанции отказали ему, а кассационный суд отменил их решения и удовлетворил требования. Но Судебная коллегия Верховного Суда РФ оставила в силе судебные акты первой и апелляционной инстанций. Она указала, что судебный пристав-исполнитель направил должнику постановление в форме электронного документа. Согласно п. 3 Правил, утверждённых постановлением Правительства РФ от 29.06.2016 № 606, постановление считается доставленным с момента входа лица, участвующего в исполнительном производстве, на Единый портал с использованием ЕСИА. В материалах дела были доказательства, что должник после отправки приставом постановления входил в систему, значит, с этой даты он и считается ознакомленным с документом.**

**Решение ОСС о предельно допустимой стоимости работ и услуг по капремонту общего имущества**

**Проблемы при проведении капитального ремонта могут начаться уже на этапе согласования работ на общем собрании собственников в МКД из-за ошибок в повестках и в кворуме. Это подтверждает одно из дел Обзора № 1. ЖСК направил в банк, в котором формировался фонд капремонта, платёжное поручение для перечисления аванса со спецсчёта в адрес подрядчика. Банк отказал, посчитав, что решение не соответствует требованиям, изложенным в п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, – отсутствует кворум по вопросу о предельно допустимой стоимости услуг и работ. Он составил 62% от общего числа голосов собственников в МКД, а должно быть не менее ⅔ от всех голосов в доме. Кооператив обратился в суд с иском об обязании банка исполнить платёжное поручение. Суды трёх инстанций поддержали позицию ЖСК, указав, что решение о предельно допустимой стоимости услуг и работ не требует квалифицированного большинства голосов. Верховный Суд РФ с такими выводами не согласился: решение по вопросу, предусмотренному п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, принимается большинством не менее 2/3 от общего числа голосов собственников в доме. Это решение представляет собой комплекс вопросов из ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, куда входит и утверждение предельной стоимости.**

**Срок передачи объекта участнику долевого строительства**

**Несмотря на то, что решение больше относится к участникам долевого строительства, чем к самим управляющим организациям, рассмотрим его с точки зрения содействия собственникам помещений в спорах со строительными компаниями. Жилец обратился в суд к застройщику о взыскании неустойки за год, аргументируя это тем, что застройщик нарушил определённый договором срок передачи квартиры. При этом истец полагал, что дата передачи квартиры и дата ввода дома в эксплуатацию – это одно и то же. Суды отказали в удовлетворении требования. Верховный Суд РФ, поддержав предшествующие судебные акты, отметил следующее. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства – это существенное условие договора (п. 2 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214). В ст. 8 № 214-ФЗ прописано, что передача объекта осуществляется не ранее чем после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. После этого застройщик должен передать собственнику квартиру не позднее срока, предусмотренного договором. В соответствии с п. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает период, в течение которого оно должно быть исполнено, оно подлежит исполнению в любой момент в пределах этого периода. Из договора по делу следовало, что застройщик должен был передать объект долевого строительства в течение 12 месяцев с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Компания не нарушила этот срок.**

* 1. **Обзор № 2 содержит выводы по спору о взыскании задолженности за содержание общего имущества в коттеджном посёлке. ВС РФ разобрал, какие обстоятельства должны исследовать инстанции, чтобы взыскать с собственника земли плату за работы и услуги управляющей организации.**

**Бездействие приставов – основание для взыскания с ФССП ущерба, причинённого взыскателю**

 **Практики, представленные в обзоре ВС РФ от 19.07.2023 № 2 (2023), традиционно разбиты на группы по коллегиям:**

* **Президиум ВС РФ,**
* **- гражданские дела,**
* **- экономические споры,**
* **административные,**
* **уголовные и по делам военнослужащих.**

**Об одном из судебных дел из Обзора № 2 мы уже писали на портале: в п. 10 ВС РФ приводит выводы из определения от 22.11.2022 № 5-КГ22-111-К2. Суд указал, что бездействие или ошибочные решения пристава в работе с должником – основание для взыскания с ФССП убытков, причинённых кредитору. В конце документа Президиум ВС РФ ответил на два вопроса, один из которых об индексации суммы, уже взысканной по ст. 208 ГПК РФ, ст. 182 АПК РФ в качестве индексации ранее присуждённых средств. Согласно ч. 1 ст. 208 ГПК РФ, ч. 1 ст. 183 АПК РФ, по заявлению взыскателя или должника суд может произвести индексацию присуждённых судом сумм на день исполнения его решения. Это гарантия защиты имущественных интересов взыскателя и должника от инфляционных процессов до реального исполнения обязательства. Индексации подлежат лишь суммы, присуждённые на основании решения суда, поэтому повторная индексация этой суммы может быть произведена судом только за новый период неисполнения решения суда на день его исполнения.**

**Собственник имущества отвечает по долгам учреждения за ЖКУ в порядке субсидиарной ответственности**

**В п. 20 раздела «Практика применения законодательства об энергоснабжении и оказании коммунальных услуг» ВС РФ привёл выводы по делу о субсидиарной ответственности собственника имущества по долгам учреждения-банкрота. Между гарантирующим поставщиком и организацией был заключён договор электроснабжения. Собственником имущества учреждения-потребителя являлось региональное министерство. Организация долгое время не платила за электроэнергию, РСО пыталось получить оплату через суд, но у должника не оказалось имущества для взыскания. Тогда поставщик электроэнергии подал иск к министерству, чтобы взыскать с него долг в порядке субсидиарной ответственности. ВС РФ, до которого дошёл спор, сослался на постановление Конституционного Суда РФ от 12.05.2020 № 23-П, где указано, что для защиты интересов потребителей энергоресурсов необходимо поддерживать баланс прав и законных интересов всех действующих в данной сфере субъектов, в частности энергоснабжающей организации – кредитора бюджетного учреждения. Длительное неисполнение потребителем своих обязательств перед РСО, невозможность взыскания задолженности в связи с отсутствием имущества для взыскания приводят к нарушению прав лица, обязанного поставлять ресурс. Способом, поддерживающим баланс прав и законных интересов сторон договора энергоснабжения, является возложение субсидиарной ответственности на собственника имущества по обязательствам учреждения (определение ВС РФ от 06.02.2023 № 309-ЭС22-18499 по делу № А07-25982/2020).**

**Один земельный участок может находиться в общедолевой собственности жителей двух МКД**

**В п. 21 «Практики применения земельного и природоохранного законодательства» ВС РФ включил выводы из определения по делу № А56-21432/2021. Застройщик на земельном участке построил комплекс из двух МКД и передал этот участок собственникам помещений в общедолевую собственность. Компания обратилась в Росреестр с заявлением о прекращении её прав на землю. Но ведомство отказало, посчитав, что нельзя передать одну придомовую территорию в общее имущество сразу двух МКД. Необходимо сформировать земельные участки под каждым из построенных домов. ВС РФ в определении от 09.02.2023 № 307-ЭС22-19570 отметил, что, в соответствии с проектной документацией и выданным застройщику разрешением, на спорном участке изначально предусмотрено возведение комплекса из двух корпусов – четырёхэтажных многоквартирных домов с общей территорией и элементами благоустройства. Положения Земельного кодекса РФ, ГрК РФ, № 189-ФЗ и № 214-ФЗ не содержат запрета на формирование единого земельного участка для двух и более отдельно стоящих многоквартирных домов, в том числе составляющих единый жилой комплекс. Это предполагает возникновение у владельцев помещений в этих домах права общей долевой собственности на единый земельный участок.**

**Суды могут взыскать компенсацию морального вреда с виновного в гибели домашнего животного**

**Управляющие организации и ТСЖ должны обратить внимание на определение ВС РФ от 21.06.2022 № 15-КГ22-1-К1 о возмещении морального вреда при гибели домашнего животного. Случиться это может на придомовой территории – из-за нарушений в содержании и ремонте общего имущества: например, при отсутствии люка у колодца или при падении снега с крыши. В таком случае владелец животного может подать иск в суд с требованием взыскать с УО компенсации морального вреда за нарушение его личных неимущественных прав. В деле, описанном в Обзоре № 2, водитель на пешеходном переходе насмерть задавил собаку, и его владелец обратился в суд, требуя с виновного 10 тысяч рублей в качестве компенсации. Истец подчеркнул, что был очень привязан к питомцу, и его гибель причинила нравственные страдания. ВС РФ указал, что на животных распространяются общие правила об имуществе и при этом в ГК РФ и ст. 245 УК РФ установлен дополнительный запрет на жестокое отношение к ним, противоречащее принципам гуманности. «При определённых обстоятельствах гибель животных может причинять их владельцу не только имущественный вред, но и нравственные страдания [...] в силу эмоциональной привязанности, психологической зависимости, потребности в общении по отношению к конкретному животному», – сделал вывод суд. Такой подход не исключает возложения на причинителя вреда обязанности наравне с имущественным ущербом компенсировать и моральный вред. Наличие или отсутствие оснований для такой компенсации должны устанавливать суды с учётом всех обстоятельств дела.**

* 1. **В третьем обзоре за 2023 год – четыре дела, которые напрямую касаются управления МКД и содержания общего имущества, а также интересные УО и ТСЖ споры по трудовому законодательству.**

**Верховный суд России включил в новый обзор своей практики четыре дела, которые напрямую касаются управления МКД и содержания общего имущества, а также интересные УО и ТСЖ споры по трудовому законодательству.**

**Подробности – в кратком обзоре. Обзор от 15.11.2023 № 3 (2023) содержит традиционные разделы – по гражданскому праву, экономическим, уголовным и административным спорам. Всего рассмотрено 50 дел, среди которых споры:**

* **Об использовании собственниками фасада МКД для размещения кондиционера (п. 3 Обзора, определение от 28.03.2023 № 5-КГ22-150-К2). Суд подтвердил, что для этого нужно решение ОСС.**

**Кондиционер установлен на общем имуществе многоквартирного дома, которым управляет УО Наружные стены дома входят в состав общего имущества собственников помещений в МКД (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Если собственники заключили договор управления с организацией, то именно УО несёт ответственность за содержание и ремонт дома. В том числе она должна следить за тем, чтобы без разрешения на стенах многоквартирных домов не крепились кондиционеры, а также растяжки, вывески, рекламные конструкции (п. 3.5.8 Правил № 170). Управляющая организация из Москвы поступила в соответствии с этими нормами: провела обследование МКД и установила, что одна из собственниц установила на фасаде наружный блок кондиционера. При этом общее собрание собственников по вопросу установки оборудования жители не проводили. УО посчитала, что владелица квартиры поступила незаконно, и обратилась в суд. В иске компания потребовала, чтобы ответчик: демонтировала установленный на фасаде дома кондиционер; восстановила после демонтажных работ стену в соответствии с её конструкцией и цветом; выплатила судебную неустойку в размере 500 рублей за каждый день неисполнения решения суда.**

**Оборудование нарушает права соседей и мешает УО содержать и ремонтировать общее имущество МКД**

**Суды первой и апелляционной инстанций встали на сторону управляющей организации: решение Гагаринского районного суда Москвы от 13.12.2021 по делу № 2-4697/2021; апелляционное определение Московского городского судаот 26.04.2022 по делу № 33-15281/2022. Они не приняли во внимание доводы собственницы о том, что размещённое ею оборудование не нарушает интересы соседей и соответствует всем требованиям НПА. Установка кондиционера на фасаде МКД без согласования с соседями – нарушение законодательства и прав владельцев помещений. Также оборудование на стене дома мешает УО исполнять обязанности по содержанию и ремонту общего имущества. Инстанции частично удовлетворили иск УО: ответчица должна была демонтировать наружный блок кондиционера и привести стену в изначальное состояние. Сумму неустойки суды уменьшили до 100 рублей в день до даты исполнения требований.**

**Кондиционер нарушает нормы строительно-технической документации и других НПА**

**Собственница обратилась с жалобой в кассационный суд, и он отменил решения нижестоящих инстанций, отправив спор на новое рассмотрение (определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21.07.2022 по делу № 88-14531/2022). Судья указал, что установка кондиционера на фасаде не является переустройством или перепланировкой помещения в МКД и не требует согласия на такие работы общего собрания собственников (п. п. 3, 25 п. 3 Требований из постановления Правительства Москвы от 25.10.201 № 508-ПП). Также, если МКД не объект культурного наследия, не нужно получать согласование от органа местного самоуправления. Суд отметил, что в ЖК РФ: не прописано получение каких-либо разрешений на установку кондиционера собственником помещения МКД; не регламентирован порядок выдачи таких разрешений; не указаны органы, которые имеют полномочия их выписывать. Кассационная инстанция, принимая решение, сослалась на заключение эксперта. Он указал, что кондиционер на фасаде МКД не нарушает требований нормативной строительно-технической документации и не оказывает негативного воздействия на жителей дома. В результате монтажа оборудования общее имущество собственников не уменьшилось, а следовательно, согласия на такие работы от других владельцев помещений получать не нужно. Дело было отправлено на пересмотр в апелляционный суд.**

**Собственник не получил разрешения ОСС на установку кондиционера на фасаде дома**

**Управляющая организация подала жалобу в Верховный суд России, считая, что кассационная инстанция вынесла решение с нарушением требований закона. Верховный суд РФ принял жалобу к рассмотрению. Он указал на то, что уменьшение площади или состава общего имущества после монтажа оборудования не являлось юридически значимым для спора: он касался вопроса соблюдения порядка пользования таким имуществом. Выводы ВС РФ, сделанные в определении от 28.03.2023 № 5-КГ22-150-К2, проанализировала глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец в своём Телеграм-канале: Установка наружного блока кондиционера на фасаде МКД является нарушением прав собственников, так как фасад – общее имущество. Право владельцев помещений пользоваться и распоряжаться таким имуществом не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать аналогичные права соседей, противопоставляя свой интерес их интересам. Лицо, которое наравне с другими владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом МКД, может реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности. Размещение на общем имуществе МКД личного оборудования без соответствующего решения ОСС противоречит требованиям закона и нарушает права собственников помещений. Верховный суд РФ признал определение кассационной инстанции незаконным и направил дело на новое рассмотрение (определение ВС РФ от 28.03.2023 № 5-КГ22-150-К2).**

* **О применении муниципального тарифа вместо утверждённого на собрании низкого размера платы за содержание жилого помещения (п. 4 Обзора, определение от 18.04.2023 № 45-КГ23-2-К7). Суд указал, что УО должна доказать необоснованность решения ОСС и угрозу безопасности проживающих в МКД граждан.**

**При установлении размера платы за содержание жилья собственники должны учитывать предложение УО. Но случается, что жители утверждают свою, необоснованно низкую стоимость услуг компании. Читайте, вправе ли организация в такой ситуации применять муниципальный тариф и должна ли исполнять подобное решение ОСС.**

**Подготовить предложение и вынести на ОСС вопрос о размере платы за содержание жилого помещения**

**Жители одного из домов в Асбесте Свердловской области провели внеочередное общее собрание, на котором решили уменьшить плату за содержание жилья. «За» проголосовали собственники, обладавшие 62% голосов, а предложение УО, сделанное в соответствии с ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, рассмотрено не было. Спустя месяц управляющая организация начала начислять плату по муниципальному тарифу – 20 рублей за квадратный метр. По мнению УО, сумма в 13 рублей, утверждённая на ОСС, не соответствовала принципам разумности и не позволяла должным образом выполнять требования Минимального перечня № 290. Инициатор собрания подал иск в суд, считая, что УО грубо нарушила нормы ГК и ЖК РФ (решение Асбестовского городского суда Свердловской области от 13.07.2021 по делу № 2-684/2021). Управляющая организация с иском не согласилась, поскольку: Установленный собственниками размер платы не отвечает основам правопорядка и нравственности (ст. 181.5 ГК РФ). Жители не приняли новый перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Утверждённая стоимость работ и услуг экономически не обоснована.**

**Исполнять принятое и неоспоренное решение ОСС, на котором утвердили размер платы за содержание**

**Суд первой инстанции указал, что, согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ, надлежащее содержание общего имущества возможно при установлении соответствующей платы на ОСС. По ч. 4 ст. 158 ЖК РФ управляющая организация вправе применять муниципальный тариф, только если собственники не приняли решение по данному вопросу на собрании. Суд отклонил доводы УО, отметив, что: споры по определению стоимости услуг не соответствуют нормам п. 4 ст. 181.5 ГК РФ, на который ссылалась компания; она могла оспорить решение ОСС через суд по ст. 181.4 ГК РФ или инициировать новое собрание по данному вопросу, но не сделала этого; собственники не обязаны при утверждении иного размера платы корректировать ранее принятый перечень работ и услуг по договору управления. Также суд отметил, что управляющая организация на ОСС не возражала против уменьшения размера платы, а при рассмотрении дела не представила доказательств, что несёт расходы больше, чем определили собственники. Как указал суд первой инстанции, компания не может изменить размер платы в одностороннем порядке, поэтому её действия по применению муниципального тарифа незаконны. УО обязана исполнять решение, принятое на общем собрании, если оно не признано ничтожным  (п. 17 постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22). Компания подала апелляционную жалобу, но решение осталось без изменений (апелляционное определение Свердловского областного суда от 26.10.2021 по делу № 33-15649/2021).**

**Собрать доказательства, что за установленный размер платы УО не сможет надлежаще выполнять обязанности**

**Управляющая организация обратилась в кассационный суд, и тот встал на её сторону (определение седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 10.02.2022 по делу № 8Г-21414/2021). Инстанция указала: собственник оплачивает содержание общего имущества соразмерно своей доле в нём (ст. ст. 210, 249 ГК РФ, ч. ч. 1, 2 ст. 39 ЖК РФ). Исходя из п. 11 Правил 491,  ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, такие услуги и работы зависят от технического состояния МКД, а управляющая организация несёт ответственность за их выполнение. При этом за УО закреплена безусловная обязанность соблюдать нормы Минимального перечня № 290. Утверждённый жителями размер платы должен быть экономически обоснован, отвечать требованиям разумности и не может устанавливаться произвольно (п. 16 постановления № 22). Сделка, которая противоречит нормам закона, считается ничтожной (п. 74 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Поэтому инстанция пришла к выводам, что: за меньшую плату собственники обязали УО выполнять требования договора управления, которые в нём были указаны ранее; снизить объём указанных работ и услуг невозможно, так как он соответствует Минимальному перечню № 290; утверждённый жителями размер платы на 35% ниже муниципального тарифа – за такие деньги УО не сможет надлежащим образом выполнять свои обязанности; жители не обосновали собственные расчёты при установлении размера платы. Кассация отменила решения нижестоящих инстанций и отправила дело обратно – в апелляционный суд. При повторном рассмотрении две инстанции повторили выводы суда от 10.02.2022 и отменили решение от 13.07.2021. Такие выводы содержатся в определениях Свердловского областного суда от 01.04.2022 по делу № 33-4588/2022 и Седьмого кассационного суда от 24.08.2022 по делу № 8Г-11111/2022.**

**Обратиться в суд, чтобы оспорить решение ОСС о размере платы за содержание помещения**

 **Житель не был удовлетворён таким решением и подал жалобу в ВС РФ (определение от 18.04.2023 по делу № 45-КГ23-2-К7). Инстанция заострила внимание на том, что на собрании собственники отклонили предложение УО установить плату в 33 рубля за квадратный метр. Верховный суд РФ указал на ошибочность и недоказанность утверждений двух предыдущих инстанций: о ничтожности и оспоримости договора управления, о невозможности УО выполнять свою работу за установленную на ОСС плату, об обязанности собственников представить её экономическое обоснование. Суд подчеркнул, что, если УО несла убытки, то могла обратиться в суд, чтобы признать решение собрания недействительным, но компания этим правом не воспользовалась. ВС РФ отменил судебные акты от 01.04.2022 по делу № 33-4588/2022 и от 24.08.2022 по делу № 8Г-11111/2022. Дело в третий раз отправилось на рассмотрение в апелляционную инстанцию. В определении от 27.06.2023 по делу № 33-8736/2023 Свердловский областной суд  указал, что УО не могла применять муниципальный тариф, потому что собственники утвердили размер платы на ОСС и решение не было оспорено в суде по ст. 181.4 ГК РФ. В итоге, после трёх рассмотрений в силе осталось самое первое решение по спору – от 13.07.2021 по делу № 2-684/2021.**

**Не оспаривать договор управления и не применять иной размер платы, в том числе муниципальный**

**Рассмотренное дело показало разные подходы судов к решению вопроса о том, должна ли УО исполнять решение общего собрания, если собственники утвердили необоснованно низкий размер платы за содержание жилья. На места всё расставил Верховный суд РФ, указав, что в такой ситуации у управляющей организации есть только один выход – оспорить итоги собрания в суде. Также управляющая организация может: инициировать новое ОСС по данному вопросу, вынеся на обсуждение своё предложение по размеру платы за содержание жилого помещения (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ); дождаться окончания договора управления этим МКД и не пролонгировать его. Ранее мы уже рассказывали о похожем деле: УО из Уфы также не согласилась с установленным собственникам размером платы. Но, как и коллеги из Свердловской области, не стала оспаривать решение ОСС, а обратилась в суд с целью расторгнуть договор управления. Инстанции указали на ошибку компании в выборе способа защиты и предложили УО доказать ничтожность решения собрания.**

**- О переходе собственников помещений в доме с ИТП на прямые договоры по поставке тепловой энергии на подогрев воды (п. 28 Обзора, определение от 21.06.2023 № 307-ЭС23-2986). ВС РФ ещё раз подтвердил, что это неправомерно.**

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

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ № 307-ЭС23-2986**

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

**г. Москва**

**Дело № А44-6521/2021**

**Резолютивная часть определения объявлена 19.06.2023**

**Полный текст определения изготовлен 21.06.2023**

**Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе: председательствующего судьи Шилохвоста О.Ю., судей Кирейковой Г.Г., Ксенофонтовой Н.А. – рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Тепловая компания Новгородская» на решение Арбитражного суда Новгородской области от 16.05.2022 по делу № А44-6521/2021, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 09.12.2022.**

**В заседании приняли участие представители общества с ограниченной ответственностью «Тепловая компания Новгородская» – Васильева Е.С. (по доверенности от 30.12.2022 № 52), Вульцева И.В. (по доверенности от 30.12.2022 № 50).**

**Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Шилохвоста О.Ю., а также объяснения представителей истца, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации**

**установила:**

**общество с ограниченной ответственностью «Тепловая компания Новгородская» (далее – компания) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Белая» (далее – общество) о 2 взыскании 73 558 руб. 04 коп. задолженности за тепловую энергию, поставленную в период с 01.08.2021 по 30.09.2021, 867 руб. 09 коп. неустойки (с учетом уточнения иска).**

**Решением Арбитражного суда Новгородской области от 16.05.2022, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2022 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 09.12.2022 в удовлетворении иска отказано.**

**Компания 08.02.2023 обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит решение от 16.05.2022, постановление от 04.08.2022 и постановление от 09.12.2022 отменить, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, повлиявшие на исход дела, и направить дело на новое рассмотрение.**

**В кассационной жалобе компания, оспаривая переход собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД), находящемся в управлении общества, на прямые договоры по поставке тепловой энергии в целях приготовления горячей воды, ссылается на то, что жилищным законодательством предусмотрен исчерпывающий перечень коммунальных услуг, и «тепловая энергия на подогрев холодной воды» в этот перечень не входит (пункт 4 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, далее – Правила № 354). Кроме того, компания настаивает на том, что поставляя на индивидуальный тепловой пункт (бойлер) тепловую энергию, которая используется для подогрева холодной воды, поступающей впоследствии в качестве коммунального ресурса «горячая вода» конечным потребителям, она не эксплуатирует этот индивидуальный тепловой пункт, находящийся в управлении общества, и, следовательно, не имеет возможности обеспечить надлежащее качество горячего водоснабжения (часть 15 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, далее – ЖК РФ). Наконец, компания ссылается на письмо Минстроя России от 22.01.2019 № 1324-ОО/06, в котором разъясняется, что коммунальная услуга по горячему водоснабжению (далее – ГВС) в МКД с нецентрализованной системой ГВС может быть предоставлена только лицом, осуществляющим эксплуатацию внутридомового оборудования, с помощью которого приготавливается горячая вода.**

**Определением Верховного Суда Российской Федерации от 12.05.2023 (судья Шилохвост О.Ю.) кассационная жалоба компании с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.**

**Представители компании в судебном заседании подтвердили доводы кассационной жалобы, просили обжалуемые судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новгородской области.**

**Общество, надлежащим образом извещенное о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы компании, явку своего представителя в судебное заседание не обеспечило, что в силу части 2 статьи 291.10 3 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.**

**Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе и в выступлениях представителей компании, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение от 16.05.2022, постановление от 04.08.2022 и постановление от 09.12.2022 подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение по следующим основаниям.**

**Как установлено судами и усматривается из материалов дела, компания является единой теплоснабжающей организацией на территории города Великий Новгород. В управлении общества находится расположенный в этом городе МКД, в котором отсутствует централизованное горячее водоснабжение, а приготовление горячей воды осуществляется с использованием индивидуального теплового пункта (ИТП), входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД, путем подогрева холодной воды, поставляемой водоканалом. Между компанией (ресурсоснабжающая организация) и обществом (исполнитель) заключен договор № НТ/1,3/6305, в соответствии с которым компания с 01.10.2020 обязалась поставлять коммунальный ресурс – горячую воду, используемую для предоставления коммунальных услуг, а общество – оплачивать коммунальный ресурс и обеспечивать безопасную эксплуатацию и исправность внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется потребление коммунального ресурса собственниками помещений в МКД (пункты 1.2, 2.1, 4.1, 4.3). Количество (объем) коммунального ресурса стороны договорились определять с помощью коллективного (общедомового) прибора, а при его отсутствии – расчетным способом в соответствии с жилищным законодательством (пункт 5.1).**

**МКД оборудован общедомовым прибором учета, обеспечивающим учет объема тепловой энергии (теплоносителя), поставляемой в МКД в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению, а также на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению. 30.03.2021 общим собранием собственников помещений в МКД принято решение о заключении с 01.04.2021 собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов – водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения. Протокол общего собрания 07.04.2021 общество направило компании, которая письмом от 21.04.2021 уведомила общество о том, что договор о предоставлении коммунальной услуги «отопление» будет заключен с собственниками помещений в МКД с 01.07.2021.**

**За поставленную в МКД в период с 01.08.2021 по 30.09.2021 тепловую энергию (теплоноситель) в целях приготовления горячей воды компания выставила обществу счета-фактуры, отказ от оплаты которых послужил основанием для обращения компании в арбитражный суд с настоящим иском.**

**Отказывая в иске, суды руководствовались статьями 416, 426 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 44, 156, пунктами 1 и 7 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ, Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», подпунктом «ж» пункта 17, пунктом 53 Правил № 354 и, исследовав и оценив представленные по делу доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришли к выводу о том, что договор между истцом и ответчиком в части поставки в МКД тепловой энергии для приготовления горячей воды на индивидуальные нужды прекратил свое действие в силу принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о переходе на прямые договоры с истцом, от заключения которых последний не вправе был уклониться, тогда как свои обязательства по оплате тепловой энергии на приготовление горячей воды в целях содержания общего имущества в МКД общество исполнило в полном объеме.**

 **При этом довод истца о невозможности перехода на прямые договоры по горячему водоснабжению при нецентрализованной системе ГВС отклонен судами со ссылкой на то, что в пункте 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ не установлено ограничений для перехода на такие договоры в отношении МКД, не оборудованного централизованной системой ГВС. Суды апелляционной инстанции и округа, кроме того, указали, что возможность заключения прямых договоров собственниками помещений в МКД с нецентрализованной системой ГВС подтверждена письмом Минстроя России от 04.02.2019 № 3080-ОО/06, который наделен полномочиями по разъяснению законодательства о предоставлении коммунальных услуг.**

**Между тем, судами нижестоящих инстанций не учтено следующее. В соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 4 ЖК РФ жилищное законодательство регулирует отношения по поводу предоставления коммунальных услуг. Исчерпывающий перечень видов предоставляемых потребителям коммунальных услуг содержится в пункте 4 Правил № 354 и включает «холодное водоснабжение» (подпункт «а»), «горячее водоснабжение» (подпункт «б»), «водоотведение» (подпункт «в»), «электроснабжение» (подпункт «г»), «газоснабжение» (подпункт «д»), «отопление» (подпункт «е»), «обращение с твердыми коммунальными отходами» (подпункт «ж»).**

**При этом предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД осуществляется исполнителем коммунальных услуг, которым в соответствии с пунктом 9 Правил № 354 может выступать управляющая организация (подпункт «а»), товарищество или кооператив, созданные в МКД (подпункт «б»), или ресурсоснабжающая организация (подпункт «в»).**

**В случае отсутствия в МКД централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в таком доме осуществляется исполнителем путем самостоятельного производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием 5 оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД (подпункт «б» пункта 4, пункт 54 Правил № 354). В соответствии с пунктом 4.4 части 2 статьи 44, пунктом 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в МКД предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о заключении ими договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.**

**Таким образом, действующее жилищное законодательство предусматривает возможность перехода собственников и пользователей помещений в МКД на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями только в отношении строго определенного перечня коммунальных услуг (коммунальных ресурсов). Поскольку поставляемая компанией в спорный МКД «тепловая энергия на подогрев воды» не относится к коммунальным услугам, а входящее в состав общего имущества собственников помещений в МКД оборудование не использовалось компанией для самостоятельного приготовления горячей воды (пункт 4 Правил № 354), вывод судов о том, что жилищное законодательство не устанавливает ограничений для перехода на прямые договоры собственников помещений с ресурсоснабжающими организациями в отношении МКД, не оборудованных централизованной системой ГВС, является ошибочным. Иной подход означал бы возложение на ресурсоснабжающую организацию в отсутствие какого-либо правового основания (договоров аренды, оказания услуг и т.п.) бремени содержания и ремонта внутридомового оборудования, с помощью которого приготовляется горячая вода, а также обязанностей по приобретению необходимой для оказания услуги по ГВС холодной воды и по контролю качества коммунальной услуги и его соответствия жилищному законодательству.**

**Из систематического толкования пункта 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ, пунктов 4 и 54 Правил № 354 следует, что коммунальная услуга по ГВС в МКД с нецентрализованной системой ГВС может быть предоставлена только исполнителем, осуществляющим эксплуатацию относящегося к общему имуществу собственников помещений в МКД внутридомового оборудования, с помощью которого приготавливается горячая вода, и, следовательно, заключение собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающей организацией, поставляющей только один из 6 необходимых для приготовления горячей воды компонентов (тепловую энергию) не допускается. Таким образом, отказ компании от перехода на прямые договоры по поставке тепловой энергии на подогрев воды является правомерным.**

**Судебная коллегия также признает ошибочным ссылку судов апелляционной инстанции и округа на допустимость применения к отношениям между компанией, поставляющей тепловую энергию на подогрев воды, и собственниками помещений в МКД, находящемся в управлении общества, порядка расчетов за тепловую энергию, предусмотренного пунктом 54 Правил № 354.**

**Указанная норма адресована исполнителям коммунальных услуг по ГВС, осуществляющим самостоятельное приготовление горячей воды с использованием внутридомового оборудования, относящегося к общему имуществу собственников помещений в МКД, тогда как компания в спорных отношениях указанное оборудование не эксплуатирует и не осуществляет приготовление горячей воды, поставляемой конечным потребителям.**

**С учетом изложенного, у судов отсутствовали основания для вывода о том, что заключенный между истцом и ответчиком договор № НТ/1,3/6305 в части поставки в МКД тепловой энергии для приготовления горячей воды на индивидуальные нужды прекратил свое действие в силу принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о переходе на прямые договоры с истцом.**

**Поскольку жилищное законодательство не предусматривает заключение таких прямых договоров, решение общего собрания собственников в этой части не повлекло никаких юридических последствий и не могло служить единственным основанием для отказа в иске.**

**Поскольку судами первой и апелляционной инстанции было допущено существенное нарушение законодательства, регулирующего снабжение горячей водой потребителей в МКД с нецентрализованной системой ГВС, а судом округа эти нарушения не были исправлены, обжалуемые судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в целях проверки расчета задолженности общества по оплате поставленной компанией тепловой энергии для подогрева воды.**

**На основании изложенного и руководствуясь статьями 184, 291.13 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации**

**определила:**

**решение Арбитражного суда Новгородской области от 16.05.2022 по делу № А44-6521/2021, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 09.12.2022 отменить.**

**Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новгородской области. 7 Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.**

1. **Решения по административным искам в жилищной сфере**

**Как и раньше, в 2023 году Верховный суд России рассматривал административные иски, в которых оспаривались нормы жилищного законодательства. О них мы также рассказывали на портале.**

* 1. **Правила № 124. РСО подала иск, считая, что при расчётах платы за ГВС в домах без централизованного горячего водоснабжения нужно использовать данные ОДПУ теплоэнергии, а не норматив.  ВС РФ отказался признать недействующими соответствующие абзацы ПП РФ № 92 и изменения в Правилах № 124.**

**Верховный суд России отказался признать недействующими абзацы ПП РФ № 92 и, изменения, внесённые этим документом в Правила № 124. РСО подала иск, считая, что при расчётах платы за ГВС в домах без централизованного горячего водоснабжения нужно использовать данные ОДПУ теплоэнергии, а не норматив. Теплоснабжающая организация оспаривала абзацы 4 и 5 пп. «б» п. 3 ПП РФ № 92, которыми внесены изменения в п. п. 21, 21(1) Правил № 124 – в отношении расчётов за ресурсы в домах без централизованного ГВС. Согласно этим нормам, плата за тепловую энергию, поставляемую на нагрев воды в домах без централизованного ГВС, определяется в соответствии с Правилами № 354 – с применением норматива, независимо от наличия в доме ОДПУ тепловой энергии (п. 54, разд. IV прил. 2 к Правилам № 354). Компания отметила, что такое регулирование причиняет ей убытки.**

**Верховный Суд России отказался признать недействующими оспариваемые абзацы ПП РФ № 92. Он отметил, что в домах, где ГВС складывается из двух компонентов:**

**- поставляемый РСО ресурс для горячего водоснабжения в МКД не является коммунальной услугой;**

**- расход теплоэнергии, необходимой для подогрева, зависит от объёма использованной холодной воды.**

**Оспариваемая методика расчёта, когда объём тепловой энергии для подогрева определяется исходя из норматива, а расход воды для ГВС – по данным ОДПУ, «соответствует приоритетному способу расчёта платы за коммунальные услуги по показаниям прибора учёта».**

**Верховный суд РФ указал, что доводы истца фактически сводились «к несогласию с действующим правовым регулированием», а также отстаиванию его точки зрения на вопрос ценообразования (решение ВС РФ от 03.10.2023 № АКПИ23-582).**

* 1. **Правила № 491. Председатель Совета МКД оспаривал норму о праве собственников определять состав общедомового имущества. Истец считал, что этот пункт позволяет отчуждать часть такого имущества. ВС РФ указал на неверность трактовки оспариваемого подпункта.**

**Верховный суд России рассмотрел административный иск, в котором председатель Совета МКД оспаривал норму Правил № 491 о праве собственников определять состав общедомового имущества.**

**Истец считал, что этот пункт позволяет отчуждать часть такого имущества.**

**ВС РФ указал на неверность трактовки оспариваемого подпункта. Податель иска оспаривал пп. «а» п. 1 Правил № 491, считая, что он противоречит ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и ст. 209 ГК РФ – даёт собственникам право исключить из состава общего имущества какие-то помещения. Например, в МКД, где проживает истец, застройщик передал частному лицу подвал. Жители не имеют возможности организовать в нём убежище.**

**ВС России не согласился с такой трактовкой пп. «а» п. 1 Правил № 491, указав, что оспариваемая норма «не предусматривает правомочий собственников по распоряжению общим имуществом, включая его отчуждение».**

**Согласно подпункту, состав этого имущества определяется собственниками для выполнения обязанности по его содержанию. Как отметила судебная коллегия, истец фактически не согласен с нахождением подвала МКД в единоличной собственности третьего лица. Но многоквартирный дом может включать в себя не только общедомовое имущество, но и принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения (ч. 6 ст. 15 ЖК РФ). Суд сослался на определения КС РФ: от 25.09.2014 № 2110-О, от 26.04.2016 № 786-О, от 27.12.2022 № 3406-О. Вопрос отнесения тех или иных помещений к общему имуществу требует исследования фактических обстоятельств в каждом отдельном случае, а не оспаривания нормы Правил № 491 (решение ВС РФ от 26.09.2023 № АКПИ23-606).**

* 1. **Правила № 354: расчёты. Суд отказался признать недействующими пункты НПА о том, что если потребитель не передаёт показания ИПУ, плату за коммунальную услугу начисляют сначала из среднемесячных объёмов, а затем – по нормативу.**

**Верховный суд РФ отказался признать недействующими пункты Правил № 354 о том, что если потребитель не передаёт показания ИПУ, плату за коммунальную услугу начисляют сначала из среднемесячных объёмов, а затем – по нормативу. Такие нормы, как указал суд, стимулируют граждан использовать приборы учёта.**

**Поводом для административного иска стало взыскание водоканалом задолженности с потребителя коммунальных ресурсов. Сумма была рассчитана с применением п. п. 59, 60 Правил № 354, поскольку ответчик не передавала показания ИПУ (дело № 2-62/2023 в Кузнецком районном суде г. Новокузнецка).**

**Собственник посчитала, что такой подход к расчёту задолженности противоречит ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и подала иск в Верховный суд РФ. Она потребовала признать недействующими нормы Правил № 354: пп. «к (1)» п. 33, – о праве жителя передавать показания ИПУ; пп. «б» п. 59, абз. 1 п. 60 – о применении расчётных методов для определения платы за КУ в случае отсутствия данных прибора учёта.**

 **В иске потребитель указала, что эти нормы устанавливают ответственность за не реализацию права по передаче показаний ИПУ и влекут неблагоприятные для него последствия.**

**ВС РФ с доводами истца не согласился и не нашёл противоречий между нормами Правил № 354 и Закона № 2300-1. Без показаний приборов учёта исполнитель услуг не может рассчитать плату исходя из фактического потребления.**

**Оспариваемые пункты Правил № 354 определяют, как ведётся расчёт в такой ситуации. Плата за КУ исходя из среднемесячных показаний, а затем по нормативу должна стимулировать потребителей использовать ИПУ и вовремя передавать показания. При этом в п. 61 Правил № 354 прописана возможность перерасчёта платы после проверки данных прибора учёта (решение ВС РФ от 25.04.2023 по делу № АКПИ23-141).**

* 1. **Правила № 170. Управляющая организация просила признать недействующим п. 3.7.1 Правил № 170: норма обязывает компанию устанавливать на придомовой территории контейнеры для сбора ТКО, что противоречит другим НПА. Верховный суд РФ обратил внимание на неправильную трактовку организацией положений ЖК РФ. Подробнее →**

**Мусорная реформа началась в 2019 году, но многие вопросы по обращению с отходами всё ещё становятся поводами для судебных разбирательств. Среди них – установка и содержание контейнеров у МКД. Читайте обзор дела, в котором Верховный суд РФ разъяснил, кто должен их устанавливать и менять при износе.**

**Обязанность УО ремонтировать и содержать контейнеры у МКД прописана в Правилах № 170**

**УО из Пскова обратилась к рег. оператору с просьбой заменить или отремонтировать контейнеры для мусора на площадке МКД. Он отказался это делать, ссылаясь: на п. 3.7.1 Правил № 170 – эта обязанность возлагается на управляющие организации; на п. 5 ст. 11 ПП РФ № 484, согласно которому регоператор должен направлять 1% от валовой выручки на такие работы, и он эту обязанность уже выполнил. В итоге УО отремонтировала баки для мусора за свой счёт. По её мнению, она не имела права начислять дополнительную плату собственникам на эти цели. Затем компания обратилась с административным иском в Верховный Суд РФ. Она требовала признать не действующим п. 3.7.1 Правил № 170, поскольку эта норма обязывает УО устанавливать на придомовой территории контейнеры для сбора ТКО. По мнению истца, такое положение не соответствует ч. 1 ст. 156 ЖК РФ, пп. «д» п. 11 Правил № 491, п. 90 постановления Правительства РФ от 30.05.2016 № 484. Ответчиками в суде выступали Минстрой и Минюст РФ. Они настаивали, что Правила 170 не нарушают права и законные интересы компании и не противоречат действующему законодательству в сфере обращения с ТКО.**

**Регоператор за свой счёт устанавливает контейнеры на выявленных бесхозных площадках для сбора**

**ТКО Путаница и многочисленные судебные разбирательства по вопросу, кто покупает контейнеры для отходов, возникают как раз из-за ПП РФ № 484, на которое в рассматриваемой ситуации ссылались УО и регоператор. Согласно этому НПА, необходимая валовая выручка (ВВ) регионального оператора определяется в соответствии с методическими указаниями, как сумма: необходимой ВВ организации, расходов на транспортировку твёрдых коммунальных отходов; средств на приобретение контейнеров и бункеров для их накопления. Регоператор ежегодно, не позднее 25 декабря, направляет вышеуказанные сведения в уполномоченный орган, в том числе данные о количестве планируемых к размещению контейнеров и бункеров (п. 13 ПП РФ № 1156). Он указывает объём баков и площадки накопления ТКО, на которых планирует их установить. При этом регоператор выявляет незарегистрированный в региональной схеме площадки и оборудует их контейнерами: на эти работы и закладываются расходы в валовой выручке. Согласно п. 90 Основ ценообразования, сумма не должна превышать 1% необходимой прибыли регоператора.**

**ВС РФ: контейнеры для сбора отходов входят в состав общего имущества дома – за них отвечают УО и ТСЖ**

**Вернёмся к оспариванию УО пункта Правил № 170 об установке и ремонте контейнеров у МКД.**

**В решении от 28.06.2023 № АКПИ23-332 Верховный суд РФ обратил внимание на неправильную трактовку организацией положений ЖК РФ. В ч. 1 ст. 161 ЖК РФ определено, что, помимо обеспечения комфортного проживания для жителей, УО необходимо решать вопросы пользования общим имуществом и обеспечивать его постоянную готовность к эксплуатации. В п. 26 Минимального перечня № 290, п. 11 Правил № 491 указано, что в обязанности управляющей организации входят работы по организации, содержанию и обслуживанию площадок накопления ТКО. Перечень не включает уборку после погрузки отходов: за эти работы отвечает регоператор. Из этого следует, что именно УО должна содержать участок под контейнерами, входящий в состав общего имущества МКД, и поддерживать баки в надлежащем виде. Эта услуга отвечает интересам собственников и помогает предотвращать вредное воздействие отходов на здоровье человека, сохранять окружающую среду (ч. 1 ст. 7, ч. 1 ст. 41, ст. ст. 42, 75 Конституции РФ).**

**Суд заключил, что в действующем законодательстве предусмотрена безусловная обязанность УО содержать и незамедлительно ремонтировать общее имущество вне зависимости от обязательств регоператора. Такое требование распространяется и на контейнеры как часть такого имущества собственников. Стоимость таких работ должна быть включена в размер платы за содержание жилого помещения.**

 **ВС РФ установил, что доводы истца сводятся к несогласию с действующими НПА, а это не может служить основанием для удовлетворения иска.**

**Прокуратура: установка новых контейнеров для отходов – обязанность регоператоров**

**В решении от 28.06.2023 № АКПИ23-332 ВС РФ не признал оспариваемую норму незаконной: управляющая организация обязана менять и обслуживать мусорные баки, а стоимость этих работ – включать в размер платы за содержание общего имущества. Однако с противоположным мнением ранее выступала, например, прокуратура Вологодской области: Собственник земельного участка, на котором размещена контейнерная площадка, должен её содержать, то есть обустраивать, красить, убирать. О приобретении или ремонте контейнеров речи не идёт. Контейнеры для накопления ТКО приобретает и ремонтирует регоператор. Это его прямая обязанность, осуществляется она за счёт утверждённого тарифа. Прокуратура заключила, что переложение такой обязанности на органы местного самоуправления, управляющие организации, ТСЖ или жителей домов незаконно.**

**На муниципальных землях за баки отвечает администрация, на придомовой территории – УО и ТСЖ**

**С момента начала мусорной реформы вопрос о границах ответственности УО и регоператора стоит остро. Исходя из оспариваемых норм и сложившейся практики, можно выделить три категории ответственных за контейнеры для сбора твёрдых коммунальных отходов:**

**- На муниципальной земле места для накопления ТКО оборудует муниципалитет, контейнеры приобретает и ставит тоже он.**

**- На оформленной придомовой территории эта обязанность ложится на собственников и УО.**

 **Это указано в письмах Минстроя РФ от 03.04.2019 № 11696-АО/06, Минприроды РФ от 11.10.2019 № 08-25-53/24802 и от 07.03.2019 № 08-25-53/5268. В них ведомства разграничивают ответственность в зависимости от принадлежности земельного участка.**

**В рамках 1% от валовой выручки установить баки может региональный оператор: но обычно эти средства тратятся на оборудование бесхозных площадок.**

**УО необходимо учитывать это, утверждая плату за содержание общего имущества: включать в неё стоимость ремонта и замены контейнеров на площадке, если она находится на сформированном участке МКД.**

1. **Выводы по вопросам внесения изменений в реестр лицензий и по срокам исковой давности**

**Споры с надзорными органами, в частности с Госжилинспекциями, – будни управляющих организаций и ТСЖ. Чтобы успешно вести эту работу, учитывайте выводы ВС РФ, сделанные по таким делам в 2023 году. Это поможет не допускать нарушений и не получать предписаний с требованием их исправить.**

* 1. **Дополнительные услуги. Так, одна из управляющих организаций Санкт-Петербурга при оспаривании такого предписания узнала позицию ВС РФ, вправе ли она начислять плату за услуги по охране МКД, если собственники их утвердили при прежней УО**

**Одна из управляющих организаций Санкт-Петербурга через суд оспаривала предписание органа ГЖН. Ведомство требовало, чтобы компания вернула жителям дома деньги за охрану в МКД.**

**Услугу утвердили на собрании ещё при прежней УО, а потом собственники её сменили. Спор дошёл до ВС РФ. Услуги охраны и плату за неё общее собрание утвердило в августе 2017 года, а в конце 2018-го в доме сменилась УО. Новая компания продолжила начислять плату за охрану согласно решению ОСС. Но орган Госжилнадзора потребовал, чтобы УО вернула жителям все средства, уплаченные за эту услугу после смены компании.**

**Управляющая организация не согласилась с этим, считая, что обязана исполнять решение ОСС – оно никем не оспорено, а собственники от услуги охраны не отказывались (дело № А56-39901/2022).**

**Суды двух инстанций признали предписание недействительным, но кассационный суд встал на сторону ведомства:**

**- Договор управления заключается на определённых условиях. Их утверждают собственники на ОСС (ст. ст. 44, 161, 162 ЖК РФ).**

**- Перечень работ и услуг по управлению МКД и цена относится к существенным условиям договора с УО (ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).**

**- Услуги, которые не входят в установленный ч. 2 ст. 154 ЖК РФ перечень и прямо не предусмотрены законом, являются дополнительными.**

**- Собственники, принимая решение о смене УО, утверждают договор и перечень работ и услуг, в том числе дополнительных.**

**- Перенос платы за утверждённые ранее услуги в текущие начисления нарушает права собственников на определённость такого перечня.**

**Поскольку при выборе новой УО собственники не предусмотрели в договоре управления охранные услуги и их стоимость, компания-истец не имела права их предоставлять и взимать за них плату.**

**Верховный Суд РФ отказался рассматривать дело, согласившись с выводами кассации (определение ВС РФ от 02.10.2023 № 307-ЭС23-1551).**

* 1. **Исковая давность. Компания из Ярославской области спорила с органом ГЖН о сроках исковой давности при привлечении её к ответственности за непроведение проверок газового оборудования в МКД. Ясность в вопрос внёс Верховный суд РФ.**

**Срок исковой давности по привлечению УО к ответственности за непроведение проверок газового оборудования в МКД исчисляется с даты обнаружения нарушения.**

**К такому выводу пришёл ВС РФ, разбирая споры компаний с органом Госжилнадзора Ярославской области.**

**В деле № А82-14441/2021 управляющая организация обратилась в суд с требованием признать незаконным штраф в 125 тысяч рублей по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ – за отсутствие техобслуживания ВДГО. В иске организация указала, что срок давности привлечения её к ответственности по данному нарушению прошёл.**

**Суды трёх инстанций с ней согласились:**

**- согласно договору УО с обслуживающей компанией,**

**- период проведения обследований ВДГО закончился более двух месяцев назад (ч. 1 ст. 4.5 КоАП РФ).**

**Срок давности должен исчисляться по общим правилам – со дня, следующего за днём совершения нарушения (п. 14 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2005 № 5). Орган ГЖН обратился с жалобой в Верховный суд России, который отменил решения нижестоящих инстанций. Он указал, что срок давности за такое правонарушение нужно считать со дня составления надзорным ведомством акта проверки. «Согласно п. 3.4 постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 11, [...] административные правонарушения, заключающиеся в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, выражаются в длительном непрекращающемся невыполнении или ненадлежащем выполнении соответствующих обязанностей. Срок давности [...] исчисляется со дня их обнаружения», – отметил ВС РФ в определении от 30.01.2023 № 301-ЭС22-16198. ВС РФ отправил дело на новое рассмотрение. Аналогичные выводы изложены в определении ВС РФ по делу № А82-21023/2020 с похожими обстоятельствами. Читайте, применим ли срок исковой давности при требовании ГЖИ к управляющим организациям сделать перерасчёт платы за коммунальные услуги.**

* 1. **Реестр лицензий. Орган ГЖН исключил из кворума часть голосов собственников, которые на собрании голосовали за выбор УО. В итоге компания получила отказ во внесении изменений в реестр. Суд оценил законность действий надзорного ведомства.**

**После жалобы собственников на подделку решений на ОСС орган ГЖН исключил их голоса из кворума В одном из МКД во Владивостоке работал жилищно-строительный кооператив. Собственник квартиры в этом доме инициировал ОСС, чтобы сменить форму управления на УО. Согласно протоколу, в собрании приняли участие собственники с 55% голосов в доме. Управляющая организация обратилась в ГЖИ с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий, приложив протокол собрания. Орган ГЖН приостановил рассмотрение данного заявления, так как обнаружил в представленных сведениях противоречия (пп. «в» п. 5 приказа Минстроя РФ от 25.12.2015 № 938/пр). В это время в ГЖИ поступила коллективная жалоба председателя ЖСК: он от имени группы собственников МКД указал, что управляющая организация подделала их голоса на ОСС. В качестве доказательств председатель ЖСК приложил несколько бюллетеней: два из которых подписали не собственники, а их родственники; с ошибочной фамилией; датированные ранее дня начала ОСС. В соответствии с пп. «е» п. 5 приказа № 938/пр, на основании этой жалобы надзорное ведомство провело внеплановую проверку результатов ОСС и исключила из итогового кворума голоса владельцев помещений, которые подали жалобу о подделке. В итоге кворум составил 44%, что является нарушением ч. 3 ст. 45 ЖК РФ. На этом основании надзорное ведомство отказало УО во внесении изменений в реестр. УО посчитала, что ГЖИ превысила свои полномочия, и обратилась в суд (дело № А51-5797/2022).**

**ГЖИ должна выявлять признаки ничтожности общих собраний, в том числе по жалобам собственников**

**Суд первой инстанции признал, что в компетенцию ГЖИ не входит определение подлинности голосований. Однако, как указано в пп. «е» п. 5 приказа № 938/пр, она должна выявлять признаки ничтожности решений общих собраний из-за отсутствия кворума. Такая же норма указана в п. 2 ст. 181.5 ГК РФ: решение общего собрания собственников помещений признаётся недействительным вне зависимости от решения суда при отсутствии кворума. В рассматриваемом деле орган ГЖН, приняв во внимание жалобу от собственников, в пределах своих компетенций и законодательства сделал вывод, что собрание не состоялось. В свою защиту истец привёл довод, что коллективная жалоба владельцев помещений оформлена не по закону, но суд его отклонил, так как для таких заявлений нет унифицированной формы. Также судья отметил, что права управляющей организации никто не ограничивает: в доме уже инициировано новое ОСС, и если собственники её выберут без нарушений, то УО сможет управлять МКД. В итоге инстанция не нашла в действиях ГЖИ превышения полномочий и подтвердила, что она действовала в рамках закона. Управляющая организация подала жалобы в апелляцию и кассацию, однако, решение осталось без изменений. Суды сошлись на том, что ГЖИ не может самостоятельно признать решение ОСС недействительным, но за ней остаётся право не вносить изменения в реестр лицензий в случае, если она обнаружит признаки ничтожности собрания. Верховный суд России отклонил жалобу УО, так как не обнаружил нарушений или ошибок в решениях коллег. «Что решил суд? Что даже в отсутствии [...] права признавать без суда собрание ничтожным, у ГЖИ всё равно остаётся право отказывать во внесении изменений в реестр. Причина отказа – несоответствие заявления и документов требованиям, установленным подп. "а", "г" – "е" п. 5 Порядка № 938/пр – вполне законна. Получается, ГЖИ не вышла за пределы предоставленных полномочий»**

1. **Споры о взыскании задолженности и убытков**

**Из практики Верховного суда РФ по вопросам взыскания задолженности УО и ТСЖ следует обратить внимание на следующие споры:**

* 1. **Суд потребовал, чтобы орган МСУ оплатил задолженность нанимателя за ЖКУ**

**Согласно ЖК РФ, наниматель квартиры по договору соцнайма обязан оплачивать ЖКУ в срок и в полном объёме.**

**При образовании задолженности исполнители услуг взыскивают её именно с жителей. На примере судебного дела рассказываем, при каких условиях УО вправе обратить взыскание на собственника муниципального жилья. Условия для субсидиарной ответственности ОМС по долгам нанимателя прописаны в договоре управления В одном из многоквартирных домов Башкирии несколько помещений принадлежали муниципалитету. Одна из квартир была сдана по договору социального найма, но житель не оплачивал счета за ЖКУ, накопив долгов на сумму более 208 тысяч рублей. Управляющая домом организация обратилась в суд, чтобы взыскать эти средства, и получила судебный приказ. Но в рамках исполнительного производства приставы установили, что у нанимателя нет имущества, на которое можно обратить взыскание. Тогда УО, получив документы об этом, направила претензию собственнику квартиры – муниципалитету. Компания сослалась на ст. 155 ЖК РФ, ст. 399 ГК РФ и договор управления, согласно которому владельцы помещений в МКД добровольно приняли на себя обязательства по субсидиарной ответственности собственников и нанимателей по оплате ЖКУ. Поскольку орган местного самоуправления отказался погасить долг нанимателя, УО обратилась в суд (дело № А07-27781/2021).**

**Пристав подтвердил отсутствие у нанимателя имущества для взыскания и закрыл исполнительное производство**

**Суд первой инстанции, рассматривая доводы сторон, сделал акцент на выяснении того, вправе ли управляющая организация взыскать плату с муниципалитета, если квартира сдана по договору соцнайма. В соответствии со ст. 210 ГК РФ, ч. ч. 1,2 ст. 39 ЖК РФ, собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В силу ч. 4 ст. 155 ЖК РФ, наниматели квартир по договору социального найма муниципального жилфонда в многоквартирном доме вносят плату за её содержание и за коммунальные услуги. Если наниматель согласно договору соцнайма платит меньше, чем размер платы, установленный договором управления, разницу оплачивает наймодатель. Такой порядок оплаты утверждён в ДУ. При этом, согласно одному из пунктов договора управления в рассматриваемом МКД, наймодатель как собственник квартир несёт субсидиарную ответственность, если наниматель не вносит плату за ЖКУ. Такая ответственность возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства по следующим основаниям: если невозможно установить местонахождение должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств; если у нанимателя отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые приставом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными. В деле есть все доказательства, что пристав принял все возможные меры для взыскания долгов с нанимателя и они оказались безрезультатными, что соответствует ст. 399 ГК РФ. Согласно ст. 399 ГК РФ, управляющая организация сначала предъявила требования к основному должнику. Поскольку компания не получила от него средства в разумный срок, то она была вправе обратиться за оплатой долга к лицу, несущему субсидиарную ответственность. Основанием для этого являлась недостаточность денежных средств у жителя квартиры. Поскольку муниципалитет не доказал, что у нанимателя есть средства для оплаты задолженности, суд пришёл к выводу, что УО правомерно потребовала от муниципалитета оплатить его долги.**

**УО при взыскании долга с нанимателя и наймодателя следовала прописанному в ГК РФ и договоре порядку**

**Муниципалитет не согласился с такой позицией УО и суда. В апелляционной, а затем и кассационной жалобах, орган местного самоуправления настаивал на том, что не обязан оплатить долги нанимателя. Он ссылался на следующие доводы и нормы НПА: По смыслу ч. 4 ст. 155 ЖК РФ, наймодатель обязан оплатить только разницу в плате, вносимой нанимателем жилого помещения по договору соцнайма, и размером платы за содержание жилого помещения, утверждённом на ОСС, если она выше. В настоящем деле такого случая суд не установил, а УО не заявляла требований о взыскании такой разницы в плате. УО не вправе требовать с муниципалитета как собственника оплатить долги за ЖКУ нанимателя. Отнесение таких расходов на собственника фактически направлено на освобождение физических лиц, проживающих в жилом помещении, от внесения платы за занимаемое ими жилое помещение. Это жилищным законодательством не предусмотрено. Типовым договором соцнайма не предусмотрена обязанность собственника возмещать УО задолженность нанимателей этих помещений по коммунальным услугам. К полномочиям общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не относится вопрос об определении расходных обязательств городского бюджета в части субсидиарной ответственности за долги нанимателей. Удовлетворение иска УО может привести к получению истцом неосновательного обогащения в виде двойной оплаты ЖКУ по спорной квартире. Истец не представил доказательств того, что не сможет взыскать долги с нанимателя по уже вынесенным решениям судов общей юрисдикции. Окончание исполнительного производства не является основанием для отказа во взыскании задолженности в будущем. Но суды апелляционной и кассационной инстанции поддержали точку зрения коллег и УО-истца, сославшись на согласованный в договоре управления пункт о субсидиарной ответственности наймодателя. Они повторили, что компания доказала наличие оснований для требования оплаты долгов с муниципалитета: наличие задолженности нанимателя квартиры; вынесение судебного приказа по взысканию долгов; прекращение исполнительного производства из-за отсутствия у нанимателя имущества или средств для оплаты долга. Эти условия соответствуют ст. 399 ГК РФ и добровольно принятым на себя собственниками обязательствам, прописанным в договоре управления конкретным МКД. Управляющая организация следовала установленному законом и ДУ порядку взыскания долгов с нанимателя, доказательств обратного муниципалитет не представил. УО в свою очередь представлены доказательства невыполнения нанимателем обязанности по своевременному внесению платы за ЖКУ (ч. 1 ст. 65 АПК РФ). Суды оставили в силе решение первой инстанции, и правоту коллег подтвердил Верховный суд России. Он отказался рассматривать жалобу органа местного самоуправления (определение ВС РФ от 30.01.2023 № 309-ЭС22-27019).**

**4.2 УО добилась снижения долга перед РСО в 50 раз;**

**Если РСО через суд взыскивает с УО задолженность, компании следует тщательно проверять расчёты поставщика ресурсов и искать способы уменьшить сумму взыскания.Так поступила организация из Мурманской области: вместо 7,3 млн рублей она заплатила только 135 тысяч. Узнайте, как ей это удалось.**

**Найти и заявить в суде об ошибках в расчётах задолженности, сделанных РСО**

**В деле № А42-11765/2019 в суде встретились поставщик теплоэнергии и управляющая организация. Первоначально РСО обратилась в суд с требованием взыскать с УО задолженность за коммунальные ресурсы на 7,3 млн рублей вместе с неустойкой. Сначала УО настаивала, что после заключения собственниками помещений прямых договоров с РСО она не должна оплачивать возникшие ранее долги жителей за коммунальные услуги. Компания указывала на пункты договора с поставщиком, где было прописано, что она освобождается от обязанности платить за индивидуальное потребление ресурсов собственников. Но суды не согласились с этой позицией компании, указав, что по долгам владельцев помещений, возникшим до заключения прямых договоров, отвечает УО. Между ней и РСО не был заключён договор цессии на эту задолженность. Тогда управляющая организация стала настойчиво добиваться пересмотра предъявленных ей сумм, указывая на неверный подход поставщика ресурсов к расчётам, распределению платежей и учёту отрицательных сумм корректировок. В ходе разбирательства судья первой инстанции многократно требовал от истца подтвердить заявленные к взысканию суммы. Каждый раз задолженность УО по иску уменьшалась, и в итоге РСО остановилась на взыскании с управляющей организации 988 тысяч рублей долга и неустойки в 506 тысяч рублей.**

**Указать на истёкший срок исковой давности и ходатайствовать о снижении неустоек**

**После многочисленных уточнений в расчётах суммы долга разбирательство свелось к вопросу зачёта РСО отрицательных корректировок платы за отопление. Поставщик ресурсов считал, что вправе сам решать, за какие периоды учесть эти суммы, и отнёс переплату на задолженность 2017 года. УО в суде указала, что такие долги находятся за границей срока исковой давности, и РСО не вправе искусственно относить корректировку на этот период. Компания в ходе заседания попросила зачесть эту сумму – 990 тысяч рублей – в счёт погашения задолженности по рассматриваемому делу. Также УО просила суд снизить неустойку согласно ст. 333 ГК РФ до 30 тысяч рублей. Но РСО отказалась учесть отрицательную корректировку за 2018 год в сумме задолженности, считая, что правомерно использовала переплату в счёт погашения ранее образовавшихся у жителей долгов.**

 **Проверить правильность отнесения корректировок платы за предыдущие годы**

**Суд первой инстанции подтвердил, что в расчётах между УО и РСО за 2018 год образовалась отрицательная корректировка на сумму 990 тысяч рублей. Поставщик ресурсов настаивал, что он не может учесть корректировку за летние месяцы в счёт долга за декабрь-февраль и наоборот. Такую позицию судья посчитал неправильной. В регионе, где работали стороны спора, выбран способ оплаты отопления равномерно в течение календарного года. Порядок расчётов за коммунальную услугу в таком случае определяется положениями п. 25(1) Правил № 124. Исходя из толкования п. 42(2) Правил № 354 и пп. «а» п. 25(1) Правил № 124, обязательства потребителя по оплате отопления в таком случае корректируются в сторону увеличения или в сторону уменьшения один раз в год, а не по месяцам. При этом отрицательная корректировка не является платежом УО в адрес РСО. Она не может быть распределена по правилам ч. 3 ст. 319.1 ГК РФ и отнесена в счёт ранее возникшей задолженности.**

**Заявить о зачёте отрицательных корректировок и переплат в счёт взыскиваемой суммы долга**

**По вопросу о том, обязана ли РСО учесть отрицательную корректировку за тот период, который указала управляющая организация, суд ответил следующее: Согласно ст. 410 ГК РФ, для зачёта необходимо и достаточно заявления одной стороны, доставленном другой стороне по правилам ст. 165.1 ГК РФ. УО в отзывах на исковое заявление указывала на необходимость учесть отрицательную корректировку, образовавшуюся по итогам 2018 года, в счёт погашения долга в рамках рассматриваемого дела. Представленные поставщиком ресурсов справки о дебиторской задолженности не соотносятся между собой и не позволяют установить, каким образом произведены расчёты. Таким образом, судья отклонил требование РСО о взыскании с управляющей организации суммы основного долга: его покрыла переплата за 2018 год. Первая инстанция удовлетворила только требование о неустойке за несвоевременное внесение денег. При этом были учтены периоды моратория на начисление пеней, действовавшего с 6 апреля 2020 до 1 января 2021 года. Суд не стал снижать сумму рассчитанной неустойки по ходатайству УО: компания не представила документы и аргументы, свидетельствующие о несоразмерности штрафа допущенным нарушениям. Инстанция рассчитала пени согласно ч. 9.3 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении». В итоге УО оказалась должна поставщику ресурсов только 135,2 тысячи рублей из 7,3 млн, первоначально заявленных РСО.**

**Указывать на нормы законодательства, подтверждающие правильность позиции УО**

 **Теплоснабжающая организация попыталась оспорить такое решение в апелляционном и кассационном судах. РСО настаивала, что учёт отрицательных сумм корректировки проводился в соответствующем месяце, а не единым платежом. Но инстанции подтвердили правильность выводов коллег:**

**- При расчётах платы за отопление равномерно в течение года РСО обязана проводить корректировку платы согласно показаниям ОДПУ один раз в год в соответствии с п. 21(1) Правил № 124. Проведение такой корректировки за иной период, кроме года, нормами жилищного законодательства не предусмотрено.**

**- Теплоснабжающая организация не обосновала произвольно произведённые перерасчёты и наличие у УО долгов за 2017 год.**

**- Отрицательная корректировка не является платежом управляющей организации, она не может быть отнесена в счёт ранее возникшей задолженности (определение ВС РФ от 15.06.2021 по делу № А71-4832/2019).**

**- В соответствии со ст. 410 ГК РФ, п. 14 постановления Пленума ВС РФ от 11.06.2020 № 6, для зачёта необходимо и достаточно заявления одной стороны. Зачёт происходит без учёта желания другой стороны и считается осуществленным в момент получения заявления о нём.**

 **Определение назначения платежа является прерогативой потребителя коммунальной услуги. УО неоднократно указывала на необходимость учёта отрицательной корректировки, образовавшейся по итогам 2018 года, в счёт погашения долга. Поэтому у ресурсоснабжающей организации отсутствовали основания для отнесения образовавшейся переплаты на иные периоды. Верховный суд России не стал рассматривать жалобу РСО на решения нижестоящих инстанций, тем самым подтвердив правомерность их выводов (определение ВС РФ от № 307-ЭС23-447).**

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

**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**

 **февраль 2024 г.**