

**Информационный бюллетень**

**№ 3**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

 **март 2021 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости сферы ЖКХ.**
2. **Новый СанПиН 2.1.3684-21 и что с этим делать?**
3. **Почему суд может отменить решение ГЖИ об аннуляции лицензии УО**
4. **Как появляются безхозяйные сети и кто отвечает за их эксплуатацию**
5. **Вправе ли ОСС направить экономию за отопление на другие нужды**
6. **Три условия, при которых УО и ТСЖ не отвечают за радиаторы отопления**
7. **Как УО подготовить отчёт за 2020 год**
8. **Короткие ответы на ваши вопросы**
9. **Главные новости сферы ЖКХ**

**Правительство изменило Правила № 354 в отношении ПУ и ОДН**

**С начала 2021 года вступило в силу постановление Правительства РФ от 21.12.2020 № 2184, которым внесены изменения в ряд НПА, в том числе в правила предоставления коммунальных услуг. Документом установлены сроки замены ИПУ электроэнергии с истёкшим сроком поверки и введена обязанность РСО учитывать отрицательную объём ОДН в домах с непосредственным управлением.**

**Постановление Правительства РФ от 21.12.2020 № 2184 вступило в силу с 1 января 2021 года. Оно касается вопросов установки, подключения и передачи от застройщика гарантирующему поставщику приборов учёта электроэнергии, установленных в новостройках, а также порядка и сроков замены ИПУ в старом жилом фонде.**

**Так, согласно п. 80(2) ПП РФ № 354 в новой редакции, поставщик электроэнергии должен до 31 декабря 2023 года установить ИПУ, если по состоянию на 1 апреля 2020 года он отсутствовал, истёк срок его эксплуатации или он вышел из строя. Если по состоянию на 1 апреля 2020 или ранее истёк межповерочный интервал счётчика электроэнергии, то РСО обязана провести его поверку или установить новый не позднее 31 декабря 2021 года.**

**Также пп. «а» п. 3 ПП РФ № 2184 внесены изменения в правила расчёта платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, в домах на непосредственном управлении или с невыбранным/нереализованным способом управления. Пункт 44 ПП РФ № 354 постановления дополнен условием, что если объём услуг, предоставленных в расчётном периоде на ОДН, в отношении отдельного помещения будет отрицательным, то отрицательная величина обязательно учитывается при расчётах платы в следующем месяце.**

**Данная поправка стала логичным продолжением изменений, внесённых в ПП РФ № 354 в июне 2020 года в отношении расчёта платы за ОДН в домах без управляющих организаций и ТСЖ. Об этом рассказала Глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец в выпуске онлайн-журнала «ЖКХ: мечты сбываются». Узнайте подробности в этом материале.**

**Мораторий на пени распространяется на нежилые помещения в МКД**

**ВС РФ выпустил третий обзор судебной практики по вопросам применения НПА, связанных с борьбой с коронавирусом в России. В документе суд чётко сформулировал, что мораторий на начисление и взыскание пеней за неоплату долгов за ЖКУ с 6 апреля до конца 2020 года распространяется на собственников и жилых, и нежилых помещений в МКД.**

**«Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории РФ новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» № 3 утверждён Президиумом ВС РФ 17 февраля 2021 года. Среди освещённых в нём тем – вопрос о том, распространяется ли на нежилые помещения запрет начисления и взыскания пеней при неоплате потребителями счетов за ЖКУ, введённый ПП РФ № 424 с 6 апреля до конца 2020 года (п. № 6 обзора ВС РФ от 17.02.2021 № 3).**

**Верховный суд РФ ответил, что согласно п.п. 4, 5 ПП РФ № 424, до 1 января 2021 года лица, управляющие многоквартирными домами, не могут взыскивать неустойки и пени за несвоевременное/неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт. Использованное при этом понятие платы за ЖКУ установлено Жилищным кодексом РФ. В соответствии со ст. ст. 153, 154 ЖК РФ, оно применяется равным образом к собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах. ВС РФ сделал вывод, что из толкования ПП РФ № 424 во взаимосвязи с приведёнными нормами ЖК РФ следует, что установленный мораторий на пени распространяется и на нежилые помещения. Позиция Верховного суда РФ должна повлиять на судебную практику, сформировав единый подход к решению вопроса, могут ли РСО и УО начислить и взыскать пени за долги с собственников нежилых помещений в МКД.**

**Из Правил предоставления коммунальных услуг исключили один пункт**

**Теперь плату за доставку бытового газа в баллонах для потребителей будет регулировать государство.**

**Утратил силу пункт 79 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354. В соответствии с этой нормой размер платы за доставку бытового газа устанавливали по соглашению потребителя и исполнителя — продавца.**

**ФАС должна привести в соответствие с этим изменением методические указания по регулированию розничных цен на сжиженный газ, реализуемый населению для бытовых нужд. Изменения внесло Правительство — постановлением от 01.02.2021 № 93.**

**Определили, как будет работать реестр обязательных требований**

**Правительство утвердило Правила формирования, ведения и актуализации реестра требований нормативных правовых актов, соблюдение которых отслеживают в рамках государственного и муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и пр.**

**Реестр — это федеральная государственная информационная система. Наполнять его будут федеральные органы, которые занимаются госконтролем и надзором, выдают лицензии и другие разрешения. Сайт с 1 марта будет работать в опытном режиме, а уже к июлю запустят функции индивидуальной настройки процессов и ресурсов реестра.**

**Из реестра, например, можно будет узнать:**

* **какие условия, ограничения, запреты, обязанности устанавливает нормативный правовой акт;**
* **когда вступает в силу, действует ли в настоящее время;**
* **в отношении кого или чего установлено требование;**
* **как будут оценивать соблюдение требования;**
* **чем и как подтверждают соответствие требованию;**
* **какая установлена ответственность за нарушение.**

**Обновлять сведения будут за 5 рабочих дней до даты вступления в силу новых требований или изменений к действующим.**

**Утвердили сроки формирования реестра. До 30 апреля 2021 года в него должны внести сведения Роструд, Роспотребнадзор, Росаккредитация, Минстрой, а к 31 мая информацию о требованиях в сфере пожарной безопасности разместит МЧС.**

***Источник: постановление Правительства от 06.02.2021 № 128.***

**Сдавайте такую декларацию по УСН, какая вам удобнее**

**ФНС утвердила форму, порядок заполнения и формат представления налоговой декларации по УСН** **в электронной форме (приказ от 25.12.2020 № ЕД-7-3/958@). Она обязательна начиная с отчетности за 2021 год. Но ФНС предупредила инспекции о недопустимости формального подхода.**

**После 20 марта они должны принимать отчетность по УСН за прошлый год как по прежней форме, так и по недавно утвержденной (письмо ФНС от 02.02.2021 № СД-4-3/1135@).**

**Получается, если новая форма декларации удобнее для налогоплательщика, он может сдать ее и за 2020 год.**

**Все должны проверить знания по охране труда**

**Ростехнадзор предупредил, что работодатели должны провести внеплановые инструктажи и внеочередную проверку знаний правил по охране труда (письмо от 26.01.2021 № 00-06-05/55).**

**Дело в том, что с 1 января 2021 года прекратили действовать 68 нормативных правовых актов по охране труда. Перечень неактуальных требований утвердило Правительство постановлением от 04.08.2020 № 1181. В то же время вступили в силу ряд новых Правил по охране труда в различных сферах деятельности, например:**

* **при работе с инструментом и приспособлениями;**
* **в жилищно-коммунальном хозяйстве;**
* **при работе на высоте;**
* **при строительстве, реконструкции и ремонте;**
* **при выполнении окрасочных работ;**
* **при выполнении электросварочных и газосварочных работ;**
* **при эксплуатации электроустановок;**
* **при эксплуатации объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок.**

**Необходимо внести изменения в инструкции по охране труда, программы инструктажей, обучения и в экзаменационные билеты.**

**Вы можете провести внеочередную проверку знаний новых или переработанных правил по охране труда в комиссии организации.**

**Внеочередные проверки знаний правил работы в электроустановках с подтверждением группы по электробезопасности и правил работы в тепловых энергоустановках членов комиссий организаций, ответственных за электрохозяйство, специалистов по охране труда, а также работников организаций, в которых не могут быть сформированы комиссии по проверке знаний в связи с их малой численностью, проводят в территориальных отраслевых комиссиях Ростехнадзора. Они будут обязательны после 1 июля 2021 года. До этого рекомендуется провести внеплановые инструктажи.**

**Роструд будет проверять, как работодатели проводят внеплановые мероприятия.**

**Также с 1 января 2021 года не действуют 111 устаревших санитарных норм и правил, например, СанПиН 2.2.2/2.4.1340–03. Признали избыточными требования к расстоянию между мониторами и рабочими столами, уровню освещения рабочих мест и медосмотрам.**

**Банки поделятся информацией о клиентах с налоговиками**

**В Налоговый кодекс внесли поправки. Федеральный закон от 17.02.2021 № 6-ФЗ расширил права налоговых органов в части запроса документов из банков. Теперь банки обязаны выдавать налоговикам копии:**

* **паспортов лиц, имеющих право распоряжаться деньгами на счете клиента;**
* **доверенностей на получение денег со счета клиента и на распоряжение ими;**
* **документов, связанных с открытием, ведением и закрытием счета;**
* **карточек с образцами подписей и оттиска печати.**

**Также по запросу выдадут сведения о бенефициарных владельцах, выгодоприобретателях, представителях клиента.**

**Банки обязаны будут предоставить такую информацию и по физическим, и юридическим лицам. Запросить информацию налоговики смогут только при проведении проверки, истребовании у налогоплательщика документов в соответствии со статьей 93.1 Налогового кодекса, взыскании налога и приостановке операций по счету.**

**Кроме того, этим же законом уточнили порядок рассмотрения налоговиками жалоб налогоплательщиков.**

**Закон вступает в силу 17 марта 2021 года.**

**Постоянно отсутствующего собственника отыщет суд**

**Если часть общедомового имущества находится в квартире, а попасть в нее не удается, обращайтесь в суд. Именно так пришлось поступить УО из Амурской области.**

**Хозяйка квартиры проживала в другом месте, на связь с УО не выходила. Сотрудникам УО было необходимо попасть в квартиру, чтобы осмотреть общее имущество и выполнить необходимые ремонтные работы на общедомовых сетях водоснабжения. Также требовалось демонтировать короб, который перекрыл доступ к общедомовым инженерным сооружениям.**

**УО обратилась в суд. Решением суда гражданку обязали предоставить сотрудникам УО доступ к общедомовому имуществу. Но тут возникла следующая проблема. Хозяйка квартиры не только не проживала по месту регистрации — ее не смогли найти и по последнему месту жительства. Поэтому служба судебных приставов объявила гражданку в розыск в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». В результате хозяйка квартиры сама связалась с судебным приставом-исполнителем. И в дальнейшем сотрудники УО получили доступ в жилое помещение для исполнения своих обязанностей.**

**Установили льготы по налогам на оплату путевок сотрудникам**

**Оплату санаторно-курортного лечения работников и членов их семей, в том числе в рамках договоров, заключенных с санаторно-курортными организациями, работодатели смогут учитывать в составе расходов при расчете налога на прибыль.**

**Причем в расходы можно также принять компенсацию, которую выплатили сотруднику за купленную им самостоятельно путевку. Учесть в расходах детскую путевку можно, если ребенок не старше 18 лет или 24 лет — если он студент.**

**Кроме того, освободили от НДФЛ стоимость оплаченных работодателем в пользу работников и членов их семей услуг санаторно-курортных организаций однократно в одном налоговом периоде.**

**Изменения в Налоговый кодекс внесли Федеральным законом от 17.02.2021 № 8-ФЗ.**

**Одна проверка, одна лицензия — одно наказание**

**Прокуратура проверила работу УО на 16 МКД. По каждому дому прокурор в один день вынес постановление о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое установлена частью 2 статьи 14.1.3 КоАП. За нарушение лицензионных требований при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами УО привлекли к ответственности и оштрафовали по каждому МКД отдельно. УО обжаловала такое решение в суде.**

**Первая инстанция заявление удовлетворила. У кассации было иное мнение: поскольку выявили несколько нарушений в разных домах. Зафиксированы они в разных актах, по каждому из них УО нужно наказывать отдельно.**

**Верховный суд оставил в силе решение первой инстанции. УО нарушила лицензионные требования, предусмотренные одной лицензией. Выявил их один контролирующий орган в процессе одной проверки. Эти эпизоды образуют состав одного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП. Поэтому штрафовать отдельно за нарушения по каждому дому неправомерно (определение Верховного суда от 01.02.2021 № 301-ЭС20-15182).**

**Неубранный двор — сигнал о плохой работе УО в целом**

**В Новокузнецке прокуратура проверяла, как компании исполняют законодательство при управлении многоквартирными домами. Контролеры выявили многочисленные нарушения жилищного, санитарного и трудового законодательства, а также законодательства о пожарной безопасности.**

**Например, в одном из районов города два МКД находятся в ведении одной УО. И нарушения оказались идентичными: снег из дворов не убирали, с наледью не боролись, антигололедные мероприятия не проводили. На крышах домов оказались не тронутыми опасные снежные навесы, слой снега на козырьках над входами в подъезды был толще нормативного.**

**Кроме запущенной территории прокуроры отметили и неудовлетворительное содержание внутренних помещений МКД. В подъездах не убирают, не проводят дезинфекцию. Один из люков входа на чердак открыт и без запора; в подвалах нет освещения. На информационных досках в подъездах УО не размещала необходимую информацию: сведения об организации, управляющей МКД, уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.**

**В отношении УО и ее директора возбуждены административные дела по статье 6.4, части 1 статьи 20.4, статье 14.1.3 КоАП за нарушение требований о пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологических, а также за ведение предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований. Директор уплатил 51 тыс. руб. штрафа, компания — 10 тыс. руб. Выявленные нарушения устранили.**

**Кроме того, проверяющие выявили многочисленные нарушения законодательства о труде, в том числе невыплату заработной платы нескольким сотрудникам за декабрь 2020 года. По требованию прокурора все долги перед сотрудниками компания погасила. В отношении УО и ее директора рассматривают административные дела по частям 1, 6 статьи 5.27 КоАП.**

**В пяти МКД, которые обслуживает другая УО, проверяющие выявили подобные нарушения. К дисциплинарной ответственности привлекли трех должностных лиц компании. В отношении директора УО прокурор района возбудил административные дела по части 1 статьи 20.4, части 2 статьи 14.1.3, статье 6.4 КоАП и назначил штрафы в размере 55 тыс. руб.**

**Для поиска сотрудников создадут единый портал**

**Если в вашей компании числится более 25 сотрудников, вакансии вы будете обязаны размещать на едином государственном портале. Соответствующие поправки в Закон от 19.04.1991 № 1032–1 «О занятости населения в Российской Федерации» подготовлены. В результате информацию об имеющихся вакансиях будут видеть все — и работники, и службы занятости. Госорганы также обяжут публиковать вакансии на этом портале.**

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

1. **Новый СанПиН 2.1.3684-21 и что с этим делать?**

 **Изучаем новые санитарные правила СанПиН 2.1.3684-21 от 28.01.2021 года. Официальное название звучит следующим образом: “Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий”.** **Документ вступает в силу с 1 марта 2021 года и будет действовать, как и все новые санитарные правила до 1 марта 2027 года.**

 Документ отменяет ряд нормативных документов, причем часть из них отменяется с 1 марта 2021 года, а некоторые будут действовать до 1 января 2022 года. Ниже приведем перечень документов и даты отмены.

 С 1 марта 2021 года СанПиН 2.1.3684-21 отменяет действие следующих нормативных документов:

| **Номер документа** | **Название документа** |
| --- | --- |
| СанПиН 2.1.6.1032-01 | “Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест” |
| СП 2.1.7.1038-01 | “Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов” |
| СанПиН 2.1.4.1074-01 | “Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения” |
| СанПиН 2.1.4.1175-02 | “Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников” |
| СанПиН 2.1.7.1287-03СанПиН 2.1.7.2197-07 | “Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы”Изменение № 1 СанПиН 2.1.7.1287-03 |
| СанПиН 2.1.7.1322-03 | “Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления” |
| СанПиН 2.1.4.2496-09 | Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения(Изменение №1 к СанПиН 2.1.4.1074-01) |
| СанПиН 2.1.4.2580-10 | “Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества”(Изменения № 2 к СанПиН 2.1.4.1074-01) |
| СанПиН 2.1.5.2582-10 | Санитарно-эпидемиологические требования к охране прибрежных вод морей от загрязнения в местах водопользования населения |
| СанПиН 2.1.4.2652-10 | “Гигиенические требования безопасности материалов, реагентов, оборудования, используемых для водоочистки и водоподготовки”(Изменение № 3 в СанПиН 2.1.4.1074-01) |
| СанПиН 2.1.7.2790-10 | “Санитарно-эпидемиологические требования к обращению с медицинскими отходами” |
| СП 2.1.2.2844-11 | “Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, оборудованию и содержанию общежитий для работников организаций и обучающихся образовательных учреждений” |
| СП 2.1.7.2850-11 | “Санитарные правила по определению класса опасности токсичных отходов производства и потребления”(Изменения и дополнения № 1 к СП 2.1.7.1386-03) |
| СП 2.1.8.3565-19 | Отдельные санитарно-эпидемиологические требования при оценке непостоянного шума от пролетов воздушных судов |

**Не действуют с 1 марта 2021 года**

Остаются действующими до 1 января 2022 года:

| **Номер документа** | **Название документа** |
| --- | --- |
| СП 2.1.5.1059-01 | “Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения” |
| СанПиН 2.1.4.1110-02 | “Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. |
| СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 | “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов” |
| СанПиН 2.2.1./2.1.1.-2361-08 | Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов |
| СанПин 2.2.1/2.1.1.2555-09 | “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция” |
| СП 2.1.4.2625-10 | “Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы” |

**Действуют до 1 января 2022 года**

 **Требования СанПиН обязательны для исполнения органами власти, муниципалитетами, юридическими лицами и гражданами, в том числе ИП.**

 **Исполнение требований законодательства к санитарно-эпидемиологическому благополучию жителей МКД входит в перечень обязанностей управляющих организаций (п. 10 ПП РФ № 491). Поэтому УО следует изучить новые СанПиН 2.1.3684-21. Документ обширный: эксперт подробно разобрала раздел, который касается правил обращения с твёрдыми коммунальными отходами.**

**Что с 1 марта 2021 изменится для УО в сфере обращения с отходами**

**Изменятся требования к контейнерным площадкам, размещению урн и обращению с листвой/снегом. Согласно ст. 13.3 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ, на территориях городских и сельских поселений в соответствии с территориальной схемой обращения с отходами должны быть обустроены контейнерные площадки для накопления твёрдых коммунальных отходов.**

**Основные требования к контейнерным площадкам, которые, согласно СанПиН 2.1.3684-21, будут действовать с 1 марта 2021 года:**

**- Площадки для накопления ТКО. Они должны иметь подъездной путь и твёрдое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод. Вокруг площадки требуется возвести ограждение с трёх сторон высотой не менее метра, которое будет препятствовать распространению отходов за её пределы. Расстояние от контейнерной площадки до близлежащих домов, детских и спортивных площадок должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров. При раздельном накоплении отходов минимальное расстояние уменьшается и начинается от 8 метров. Также новые СанПиН 2.1.3684-21 установили чёткие требования к количеству контейнеров на площадках для крупногабаритных отходов и ТКО в зависимости от того, сортируют ли жители МКД мусор или нет. Сроки вывоза ТКО по-прежнему определяются в зависимости от среднесуточной температуры воздуха в течение трёх суток: при плюс 5 °C и выше – не более одних суток временного накопления; при плюс 4 °C и ниже – не более трёх суток. В новых правилах и нормах законодатели прописали и порядок вывоза КГО: по мере их накопления, но не реже 1 раза в 10 суток при температуре наружного воздуха плюс 4°C и ниже, а при температуре плюс 5°C и выше – не реже одного раза в 7 суток. Урны и уборка придомовой территории. Расстояние между урнами, которые расположены около подъездов домов, не должно превышать 100 метров, а отходы из них УО обязана убирать не реже одного раза в сутки. СанПиН 2.1.3684-21 запретил сжигать листья деревьев и кустарников на территории населённых пунктов, в том числе придомовых – смёт следует вывозить на полигоны. Какие требования предъявляются к складированию/размещению снега, а также вывозу жидких бытовых отходов (ЖБО) и уборке отходов в пляжных зонах, узнайте из видео онлайн-журнала.**

**Важно Елена, что УО/ТСЖ следует не только изучить нововведения в области обращения с ТКО, но и внедрить их в работу до начала весны, чтобы не получить предписания от надзорных органов. В том числе управляющим домами нужно проверить: Правильно ли расположены контейнерные площадки на придомовой территории МКД и есть ли у неё ограждение и подъезды. Соответствует ли новым правилам и нормам размещение урн у подъездов и периодичность их очистки от мусора. Если вы работаете в домах с ЖБО, ознакомьтесь с требованиями п. п. 18-27 СанПиН 2.1.3684-21 и выполните их, а также следуйте указаниям новых правил в отношении запрета на сжигание листвы и накопление снега на придомовых территориях. Новые СанПиН 2.1.3684-21 вызывают у управляющих организаций много вопросов: обязательны ли требования, что теперь делать с ТКО, откуда брать деньги на влажную уборку, как проверять качество питьевой воды. На эти и другие вопросы Елена Шерешовец ответит на закрытом мероприятии «Р1» 18 марта.**

**Контейнеров для сбора мусора должно быть не более 8. Допускается до 12 контейнеров при следующих условиях:
– 4 контейнера ТКО для раздельно сбора вторичного сырья,
– 2 бункера КГО (крупно – габаритный мусор),
– 6 контейнеров ТКО для сбора смешанных отходов.**

**Вывоз мусора осуществляется в период с 7-00 до 23-00! Мойка и дезинфекция транспорта для перевозки отходов проводится не реже 1 раз в 10 дней.** **В теплый период года (+10\*С и выше) проводится подметание и полив проезжей части, если дорога имеет влагостойкое покрытие.**

**Требования к содержанию мест общего пользования в МКД**

 **Раньше требований к чистоте лестничных площадок и маршей просто небыло Сан ПиН просто не было, за исключением п. 4.8.14 Постановления Госстроя №170 «Правила норм технической эксплуатации МКД», которое требовало мыть лестничные марши и лестничные клетки не реже 1-го раза в неделю. Теперь СанПиН 2.1.3684-21 требует от управляющих организаций проведения ежедневной уборки мест общего пользования МКД с применением моющих средств. Но возникает вопрос. Где взять деньги на организацию выполнения данного требования СанПиН? Тем более, что изначально Минимальный перечень работ и услуг правил Постановления №290 не требовали оказания данной услуги, так -же, как и Правила содержания общего имущества Постановления №491 и Правила управления МКД Постановление №416.**

 **Вообще мойка мест общего пользования, это достаточно высокий стандарт обслуживания МКД. Анализ договоров, заключенных управляющими компаниями с собственниками квартир на ОСС показывает, что это требование содержится в основном в домах, которые можно отнести к домам «Бизнес» и «Премиум» классов. Да и то в них мойка подъездов зачастую предусматривалась не реже 1-го, 2-х раз в неделю. В большинстве МКД собственники жилья отказывались от этого в целях экономии средств.**

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

 **Но это ещё не всё. Теперь управляющие организации обязаны осуществлять производственный контроль по программе проверки качества питьевой и горячей воды. Что это значит, а то, что после устранения очередной аварии на коммуникациях холодного, горячего водоснабжения, управляющая организация должна промыть и продезинфицировать систему и провести лабораторный анализ качества питьевой и или горячей воды. Стоимость такого исследования в Орловской области колеблется от 10-12 тысяч руб. а с химическим анализом и того более. Это тоже расходы управляющих организаций, которые не предусмотрены договором управления МКД. Следуя принципу о том, что увеличение объёма обязательств не влечёт автоматического увеличения объема платы за содержание общего имущества МКД как всегда указанные выше расходы все будут склонны относить к предпринимательским рискам управляющих организаций.**

 **В сложившейся ситуации управляющим компаниям следует обратиться в органы власти региона об увеличении размера платы на КР СОИ в МКД при условии, если в регионе предусмотрят увеличение норматив КР СОИ, в связи с фактическим увеличением объёма потребления воды на ежедневную помывку мест общего пользования. Ну и безусловно необходимо организовать проведение общего собрания собственников жилья с целью утверждения решения о повышении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на сумму, необходимую для организации выполнения требования СанПиН. Однако и в этом случае нужно учитывать, что это можно сделать если в этом году вы ещё не повышали плату. Но даже если и повышали, то в этом случае вам необходимо сослаться на Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25.01.2021 года №ФО4-6352/2020 по делу №А46-8442/2020 где суд признал что по решению собственников помещений, особенно в случаях необходимости проведения каких либо непредвиденных ранее работ услуг, размер платы можно увеличивать чаще одного раза в год.**

 **На случай если вам не удаётся убедить собственников увеличить размер платы необходимо попытаться оспорить с в суде обязательность исполнения нового СанПин с 1-го марта 2021 года. Дело в том, что в соответствии с ч 1. ст.3 ФЗ** **от 31.07.2020 N 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» нормативно-правовых актов обязательные требования, которые устанавливают такие требования должны вступать в силу либо с 1 марта, либо 1 сентября текущего года, но не ранее чем по истечении 90 дней после официального опубликования. Между тем указанный срок не выдержан. Следовательно, СанПиН 2.1.3684-21 введён в действие с нарушением федерального закона. На основании этого можно оспорить обязательность применения данных норм именно с 1-го марта 2021 года. Естественно СанПиН 2.1.3684-21 не отменят, но могут передвинуть срок обязательного его применения с 1-го марта до 1 сентября.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 3. ФЗ** **от 31.07.2020 N 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»**

|  |
| --- |
|  |

**1. Положения нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, должны вступать в силу либо с 1 марта, либо с 1 сентября соответствующего года, но не ранее чем по истечении девяноста дней после дня официального опубликования соответствующего нормативного правового акта, если иное не установлено федеральным законом или международным договором Российской Федерации.** |

**Требование к качеству питьевой воды и хозяйственно-бытового водоснабжения**

**Вода признается качественной, если она отвечает следующим условиям:**

* **В течении года не выявлено превышение уровня по показателям:**
	+ **микробиологическим\***
	+ **паразитологическим**
	+ **вирусологическим**
	+ **радиологическим**
* **В течение года 95% проб из 100% соответствуют по показателям ОМЧ, ОКБ, ТКБ, Кишечная палочка**
* **В течение года не выявлено превышений по показателям:**
	+ **органолептические**
	+ **обобщённые**
	+ **неорганические**
	+ **органические**

**Не допускается в питьевой воде посторонних включений и наличия поверхностной пленки.**

**Температура горячей воды должно быть не менее 60\*С и не более 75\*С в точке водоразбора – то есть у вас из крана. Температура ниже – вы в праве отстаивать требование о нормализации температуры горячей воды.**

****

****

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

1. **Почему суд может отменить решение ГЖИ об аннуляции лицензии УО**

**Лишение УО лицензии за повторное в течение года грубое нарушение требований в сфере управления домами предусмотрено ЖК РФ, но встречается не так часто. Случаи, когда компании удаётся оспорить такое решение органа ГЖН, бывают ещё реже, но они в судебной практике есть. Узнайте, как компания из Красногорска смогла через суд вернуть себе лицензию и дома, которыми управляла.**

**УО не была повторно за 12 месяцев привлечена к ответственности за грубые нарушения лицензионных требований**

**Понятие «грубое нарушение лицензионных требований» появилось в жилищном законодательстве в середине 2018 года. Их перечень приведён в п.п. 4(1) и 4(2) ПП РФ № 1110: в первом перечислены сами грубые нарушения, во втором ‒ наказание за их совершение. При повторном, в течение 12 месяцев после первого, совершении управляющей организацией указанных в пп. «в», «е», «ж» п. 4(1) ПП РФ № 1110 нарушений: незаключение договоров по газу и лифтам, отказ от передачи технической документации на дом, непрекращение управления МКД после исключения его из реестра, дома такой компании исключаются из реестра, и она лишается лицензии. При повторном совершении другого грубого нарушения из п. 4(1) ПП РФ № 1110, из реестра лицензий будет исключён дом/дома, в которых они зафиксированы. Если подобное произошло, и организация считает, что незаслуженно была лишена дома в управлении или даже лицензии, то она вправе отстаивать свои интересы в суде. И некоторым это удаётся. Рассмотрим подробно пример такого дела – № А41-86/2020.**

**ГЖИ неправомерно исключила из реестра лицензий все дома в управлении УО**

**Одна из управляющих организаций Московской области по распоряжению ГЖИ осталась без лицензии. Ведомство посчитало, что компания дважды за 12 месяцев совершила грубое нарушение лицензионных требований, из-за чего все дома в её управлении были исключены из реестра, а сама лицензия – аннулирована. УО обратилась в суд с требованием признать незаконным распоряжение органа ГЖН и вернуть ей лицензию и все дома, которыми она управляла. Как установил суд, ранее организация – истец была привлечена к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ – за то, что по ряду домов у неё была задолженность перед РСО за теплоснабжение. Совершив повторную проверку работы компании, орган ГЖН снова привлёк её к ответственности, уже за грубое нарушение лицензионных требований – по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ. Ведомство сочло, что это достаточное основание для исключения из реестра лицензий домов, которыми управляет организация, и аннулировало её лицензию на основании ч. 5.2 ст. 198 ЖК РФ.**

**Однако суд первой инстанции, а за ним апелляционный, не согласились с таким решением Госжилинспекции в отношении истца. Они отметили, что:**

1. **УО была привлечена к ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ – за осуществление предпринимательской деятельности с нарушением лицензионных требований, которые не являются грубыми. Следовательно, зафиксированное при проверке грубое нарушение не могло являться «вновь совершённым» и стать основанием для применения ч. 5.2 ст. 198 ЖК РФ об исключении домов из лицензии.**
2. **В рассматриваемом деле ГЖИ исключила из реестра все дома, которыми управляла компания и по которым у неё были заключены договоры ресурсоснабжения с поставщиком теплоэнергии. Даже те, по которым долгов не было. А законодательством установлено, что исключить из реестра можно сведения только о тех многоквартирных домах, в отношении которых компания совершила грубые нарушения. Решение об этом орган ГЖН должен принимать отдельно по каждому дому, а не по всем МКД в лицензии компании разом.**

**Мера наказания в виде аннуляции лицензии УО несоразмерна совершённым нарушениям и не обоснована**

**Суды, принимая решение в пользу управляющей организации, сослались на позицию Верховного суда РФ, изложенную в определении от 14.05.2020 № 305-ЭС19-26163. ВС РФ в нём отметил, что такая мера, как аннулирование лицензии, по своей правовой природе является административно-правовой санкцией. Она должна отвечать требованиям справедливости, быть соразмерной и соответствующей характеру совершённого деяния. С учётом того, что аннулирование лицензии лишает юридическое лицо возможности заниматься определённым видом деятельности, эта мера должна применяться только для защиты экономических интересов РФ, прав и законных интересов потребителей и иных лиц. В рассматриваемом деле суды такой необходимости не нашли: ГЖИ не представила доказательств законности и обоснованности принятого в отношении компании решения о лишении её лицензии. Напротив, подчеркнули судьи, с учётом количества исключённых из реестра домов – более 150 МКД – данная мера является избыточной и влечёт фактическое прекращение деятельности УО. Компания лишилась лицензии из-за правонарушения, которое зачастую совершается из-за ненадлежащей платёжной дисциплины жителей домов. Суды по делу № А41-86/2020 подтвердили, что орган ГЖН действовал незаконно, распоряжение ведомства об исключении всех домов из реестра лицензий** **истца отменено. Решение суда уже вступило в силу и выстояло в кассационной инстанции.**

**На заметку**

По мнению судов в деле № А41-86/2020, применение органами ГЖН положений ч. 5.2 ст. 198 ЖК РФ об исключении домов из реестра и о лишении лицензии УО за повторное грубое нарушение лицензионных требований должно иметь несколько серьёзных оснований и условий:

1. Грубое нарушение совершено дважды за 12 месяцев в отношении одного и того же дома. За такой проступок по одному МКД из лицензии не могут быть исключены дома, в которых такого нарушения не зафиксировано.

2. УО должна быть дважды за 12 месяцев привлечена к административной ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ. Если первое нарушение суд трактовал по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, то о повторности проступка речи идти не может.

3. Принимая решение о лишении УО лицензии, надзорный орган обязан оценить соразмерность такой санкции совершённому компанией проступку и последствия применения такой меры наказания.

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

1. **Как появляются безхозяйные сети и кто отвечает за их эксплуатацию**

**Застройщик возводит сети для подключения ВДИС дома, но не обязан передавать их муниципалитету Павел Кузнецов, эксперт Ассоциации профессиональных управляющих недвижимостью «Р1», в новом выпуске онлайн-журнала «Школа ЖКХ» рассказал о решении управляющими организациями проблем с бесхозяйными внешними сетями, ведущими в многоквартирный дом, и о том, почему это важно:**

**Подключение многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения для предоставления коммунальных услуг – одно из условий для его  ввода в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ). Чтобы подключить дом к сетям, застройщик должен: Получить у поставщиков ресурсов технические условия. Составить проект присоединения внутридомовых систем к внешним сетям. Реализовать его во время строительства МКД. Как отметил эксперт, законодательством не предусмотрена обязанность застройщика передать возведённые сети органу местного самоуправления для их последующего закрепления за поставщиком коммунального ресурса. При этом муниципалитеты не заинтересованы в том, чтобы брать их на баланс. Так сети становятся бесхозяйными.**

**УО не несёт ответственность за эксплуатацию инженерных сетей за границей балансовой принадлежности**

**Вопрос ответственности за инженерные коммуникации МКД напрямую касается работы управляющих домами и сводится к определению границы балансовой принадлежности между ВДИС и внешними сетями, за которые УО/ТСЖ ответственности не несут. Павел Кузнецов указал на то, что с 2015 года судебная практика идёт по тому пути, что эта граница определяется по внешней стене здания (п. 8 ПП РФ № 491). При этом следует различать два понятия: «граница балансовой принадлежности» – линия раздела сетей по признаку собственности/владения; «граница эксплуатационной ответственности» – линия раздела сетей по признаку ответственности за эксплуатацию. Как определить, где в доме граница балансовой принадлежности и какую роль в этом играет общедомовой прибор учёта, узнайте из видео «Школы ЖКХ».**

**Муниципалитет обязан передать бесхозяйные сети под эксплуатационную ответственность РСО**

**Точка поставки коммунального ресурса в дом по договору между УО и РСО часто не совпадает с точкой подключения ВДИС к центральным сетям: между ними находится внешняя инженерная сеть. В итоге такая сеть становится предметом спора между компаниями: кто должен за неё отвечать. В таком случае эксперт советует управляющим домами:**

1. **Правильно заключить договор с поставщиком ресурса. Используйте классическую схему преддоговорного спора согласно ст. 446 ГК РФ: составьте протокол разногласий и свою редакцию акта разграничения эксплуатационной ответственности сторон. Если РСО согласовать такие условия откажется, то данный вопрос нужно решать в судебном порядке.**
2. **Взаимодействовать с органом местного самоуправления. Согласно ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ, в случае выявления бесхозяйных объектов централизованных систем ГВС, ХВС, водоотведения муниципалитет должен подписать с гарантирующим поставщиком соответствующего коммунального ресурса передаточный акт. С этого момента эксплуатация таких объектов до признания на них права собственности лежит на РСО. Аналогичным образом органы местного самоуправления должны действовать в отношении сетей теплоснабжения (ч. 6 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ). Если муниципалитет отказывается признавать внешние сети бесхозяйными и навязывает УО мнение, что они входят в состав общего имущества собственников МКД, управляющим домами следует обжаловать такие действия органа местного самоуправления в порядке КАС РФ. Как сегодня складывается ситуация с бесхозяйными сетями уличного освещения возле многоквартирных домов и что по этому поводу говорят суды, узнайте в выпуске онлайн-журнала.**

**Запомнить**

**Единого способа моментального решения проблемы бесхозяйных сетей пока нет. Однако есть общие принципы, которыми УО и ТСЖ должны руководствоваться, чтобы за ними не закрепили ответственность за их содержание и эксплуатацию. Лишние сети – это энергопотери, которые придётся оплачивать жителям МКД, и повышение размера платы за содержание жилого помещения, что также скажется на плате собственников за ЖКУ.**

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

1. **Вправе ли ОСС направить экономию за отопление на другие нужды**

**Если в доме установлен ОДПУ тепловой энергии, исполнитель коммунальной услуги раз в год проводит корректировку платы с учётом показаний такого прибора. Иногда в итоге образуется переплата, которая возвращается потребителям. Разбираемся, вправе ли собственники на ОСС принять решение перенаправить эти средства на другие нужды многоквартирного дома, а УО – его исполнить.**

**Экономия средств после корректировки образуется, если объём фактического потребления теплоэнергии меньше рассчитанного**

**Порядок расчёта размера платы за отопление регулируется ПП РФ № 354. В соответствии с п. 42(1) этого постановления, оплата услуги потребителями осуществляется одним из двух способов: в течение отопительного периода, либо равномерно в течение календарного года. Решение о выборе способа распределения платы за теплоснабжение принимают региональные власти.**

**Если многоквартирный дом оснащён общедомовым прибором учёта тепловой энергии, то согласно п. 42(1) ПП РФ № 354, исполнитель коммунальной услуги в I квартале года, следующего за расчётным годом, производит корректировку платы. Корректировка платы – это сопоставление сумм, начисленных потребителям в расчётном году исходя из среднемесячного потребления прошлого периода, и платы, которая должна быть начислена исходя из потребления тепла по показаниям ОДПУ.**

**Суммы корректировки могут быть положительные и отрицательные: по её результатам потребителям делается перерасчёт как в сторону доначислений, так и в сторону уменьшения платы за отопление. Если жители дома за прошедший год переплатили за теплоэнергию, то после корректировки исполнитель услуги возвращает им излишки.**

**Случается, что собственники помещений решают использовать эти оплаченные сверх необходимого суммы за отопление на другие нужды. Обычно это происходит так:**

**- Собственники провели общее собрание, на котором решили перенаправить суммы корректировки платы за отопление за прошлый год на другие нужды дома: оплату жилищных услуг или покрытие долгов за коммунальные ресурсы.**

**- УО/ТСЖ/кооператив, получившие такие указания, выполнили их и отразили в квитанциях/годовых отчётах. Кому-то из жителей подобная схема не понравилась, они обратились в органы ГЖН, и управляющие МКД организации получили предписания об устранении нарушений.**

**Рассмотрим два похожих дела, в которых стороны дошли до ВС РФ и где высшая судебная инстанция высказала два противоположных мнения на данную ситуацию. При этом отметим, что спорные события происходили в период действия ПП РФ № 307, на смену которому пришло ПП РФ № 354, поэтому суды и стороны ссылались на нормы правил № 307.**

**Позиция первая:**

**Собственники через ОСС вправе на своё усмотрение распорядиться полученными после корректировки средствами В деле № А33-819/2015 управляющая организация добилась признания предписания органа ГЖН незаконным. Суд первой инстанции согласился с ведомством, посчитав, что решение собственников помещений МКД направить средства, полученные в результате корректировки размера платы за отопление, на ремонт и содержание дома находится вне компетенции ОСС. Следовательно, УО неправомерно потратила сумму экономии на ремонт отмостки и козырьков дома. Но уже апелляционный суд, а за ним кассационный, отметили, что УО действовала в соответствии с решением общего собрания собственников. При этом участники ОСС не изменяли порядок начисления, взимания платы за коммунальные услуги, установленные законодательством. Они приняли решение о фактическом распоряжении своими денежными средствами, полученными в результате корректировки платы за коммунальные услуги по отоплению. В НПА нет нормы о том, что собственники не могут использовать экономию по коммунальным услугам на оплату жилищных услуг. Запрет на такие действия, как посчитали суды, противоречит ст. ст. 9, 410, 421 ГК РФ, ст.ст. 44, 46, 161.1 ЖК РФ и без оснований ограничивает право владельцев помещений в МКД распоряжаться имуществом по своему усмотрению. Действия УО в сложившейся ситуации суд счёл законными: компания в установленном законом порядке произвела компенсацию потребителям суммы, полученной в результате корректировки платы за отопление путём направления соответствующих сумм на исполнение решения ОСС. Предписание органа ГЖН было признано незаконным и отменено. Верховный суд РФ отказался рассматривать жалобу ведомства, подтвердив выводы коллег о том, что УО действовала в рамках закона, а собственники имели право решать на ОСС, как распорядиться сэкономленными средствами.**

**Позиция вторая:**

**ОСС не вправе менять порядок корректировки и перерасчёта платы за коммунальные услуги В деле № А40-190628/2016, которое дошло до ВС РФ на полтора года позже, чем рассмотренное нами выше, итог был другим. Общее собрание собственников в доме под управлением ЖСК приняло решение направить средства, образовавшиеся после корректировки платы потребителей за отопление, на погашение задолженности за услуги водоснабжения. Кооператив решение ОСС исполнил, но по жалобе, несогласного с этим жителя дома, орган ГЖН провёл проверку ЖСК и выдал предписание об устранении нарушений. Позиция ведомства была такой же, как в деле № А33-819/2015: кооператив установил иной порядок расчёта платы за коммунальные услуги, направив резерв средств по оплате отопления на погашение долга за потреблённую жителями МКД воду. Суд первой инстанции встал на сторону ЖСК: в обжалуемом предписании не конкретизирован состав правонарушения, не указано, в чём оно выразилось. Домом управляет ЖСК, отчёт, в котором отражены траты и корректировки, в то числе в отношении платы за отопление и водоснабжение, утверждён собственниками и не оспорен в судебном порядке. Орган ГЖН подал апелляционную жалобу, и все последующие суды уже принимали решения в пользу ведомства. Они посчитали, что нарушения в предписании указаны достаточно конкретно и требования к ЖСК исполнимы. При этом, как отметил апелляционный суд, в силу положений ст. 44 ЖК РФ, вопросы установления порядка начисления, корректировки, перерасчёта платы за коммунальные услуги не отнесены к компетенции общего собрания собственников. Согласно ч. 16 ст. 12 ЖК РФ, это исключительные полномочия органов государственной власти РФ в области жилищных отношений. Таким образом, принятие решения общим собранием собственников ЖСК по вопросам, не относящимся к его компетенции, не соответствует нормам ЖК РФ. В итоге предписание органа ГЖН было признано законным, а ЖСК обязали сделать перерасчёт платы за отопление. Довод кооператива, что направление экономии средств, оставшейся после корректировки платы за отопление, получило широкое распространение у собственников помещений, УО и ТСЖ, кассационный суд не принял во внимание. Верховный суд РФ отказался рассматривать жалобу ЖСК, указав, что определение порядка начисления, корректировки, перерасчёта платы за коммунальные услуги к компетенции общего собрания собственников не отнесены.**

**Решение вопроса остаётся на усмотрение суда Судебная практика, в которой управляющие домами спорят с органами ГЖН, может ли ОСС принять решение о направлении сэкономленных средств после перерасчёта платы за отопление на иные нужды дома, общирная. Есть примеры, когда суд вставал на сторону надзорного ведомства, есть дела, где выигрывали УО/ТСЖ и собственники. Единый подход к этому вопросу пока не сформировался. При этом УО следует учитывать, что в любом случае «перенаправлять» такие средства куда-либо без решения на это общего собрания собственников, точно нельзя. А входит ли этот вопрос в компетенцию ОСС – решит суд.**

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

1. **Три условия, при которых УО и ТСЖ не отвечают за радиаторы отопления**

**Более 15 вариантов подключения радиаторов можно встретить при вертикальной разводке систем отопления. Мы на рисунках показали, когда батарея не входит в состав общего имущества МКД. По ним вы сможете ориентироваться при любом варианте подключения радиатора.**

**Когда радиаторы отопления можно исключить из общего имущества**

**Условие первое. Если батареи отопления в квартире могут быть отключены и это никак не повлияет на функционирование системы теплоснабжения МКД, то они — частная собственность собственника помещения. Получается, что радиаторы не включают в состав общего имущества МКД, если одновременно совпали три условия.**

**Радиатор находится внутри помещения собственника и обслуживает только это помещение.**

**Условие второе. Радиатор имеет отключающие устройства, которые могут перекрыть подачу теплоносителя на время ремонта, техобслуживания или демонтажа. Наличие такого устройства позволяет рассматривать радиатор отопления как индивидуальный прибор, который может быть отключен или изъят без ущерба для всей системы МКД.**

**Условие третье. Конструктивное решение отопительной системы позволяет отключить или демонтировать батарею в квартире без прекращения циркуляции теплоносителя в системе отопления МКД.**

**Как способ подключения радиатора влияет на зону ответственности УО и ТСЖ**

**Сделать вывод о том, входит ли батарея в состав общего имущества МКД, можно только после осмотра внутриквартирной системы отопления. Далее мы расскажем, на что обращать внимание при обследовании. Смотрите на рисунки — они дублируют информацию для наглядности. На *рисунке 1* мы показали схемы подключения, при которых радиатор считают общедомовым имуществом, а на *рисунке 2* — имуществом собственника помещения.**

**Обратите внимание на систему отопления в МКД — однотрубная или двухтрубная. Если столкнулись с первым вариантом и на подводке к батарее нет запорных кранов и байпаса, то радиатор — в зоне ответственности УО или ТСЖ.**

**Дело в том, что байпас обеспечивает непрерывную циркуляцию теплоносителя в других квартирах по стояку во время отключения конкретного радиатора. Без него батарею нельзя считать индивидуальным имуществом.**

**Пример подключения радиатора без запорных кранов и байпаса — на *схеме 1*.**

**Если при однотрубной системе отопления на подводке есть запорный кран, но только один, то мы вновь имеем дело с радиатором, который входит в состав общего имущества. В этом варианте подключения нет возможности демонтировать радиатор без влияния на систему теплоснабжения МКД: теплоноситель через нижнюю подводку к радиатору будет попросту вытекать без запорного устройства (*схема 2*).**

**Если в МКД двухтрубная система, то байпас искать не нужно. Но наличие двух запорных кранов все также необходимо. Если вы столкнулись с подключением, как на *схеме 3*, то перед вами батарея, которая входит в состав общего имущества.**

**При однотрубной системе наличие на выходе запорного устройства не переведет радиатор в имущество собственника помещения, если на вводе стоит только терморегулятор и нет байпаса. При такой схеме за радиатор отвечает управляющая МКД организация, так как это общее имущество (*схема 4*)**

**Если в однотрубной системе отопления присутствуют запорные краны на подающем и обратном трубопроводе, а также есть байпас — то радиатор относится к имуществу собственника помещения. Пример смотрите на *схеме 5*.**

**РИСУНОК 1 Примеры подключения, когда радиатор — общее имущество МКД**

Нажмите на схему радиатора, чтобы увеличить ее или уменьшить

**На схемах обозначены:
1 — радиатор отопления; 2 — подающий трубопровод (стояк отопления при однотрубной системе); 3 — терморегулятор; 4 — байпас (перемычка); 5 — запорное устройство (вентиль, кран); 6 — отводящий трубопровод**

**Когда на схеме помимо терморегулятора есть еще и запирающие краны на подающем и обратном трубопроводах, то в собственность жителя квартиры входит радиатор и сам терморегулятор (*схема 6*). Не забывайте, что если система однотрубная — то еще должен быть байпас (*схема 8*).**

**Бывают ситуации, когда перед радиатором на подающем трубопроводе установлен не запорный кран, а только терморегулятор (способный при определенных условиях выступать в роли отключающего устройства). В этом случае при условии, что в схеме подключения есть запирающий кран на обратном трубопроводе и байпас — за батарею отвечает собственник помещения. Пример такого подключения мы показали на *схеме 7*.**

**РИСУНОК 2 Примеры подключения, когда радиатор — личное имущество собственника помещения**

Нажмите на схему радиатора, чтобы увеличить ее или уменьшить

**Подводя итог, можно сказать, что радиатор не входит в состав общего имущества, если на подающем и обратном трубопроводах есть запорные устройства — вентили, краны. А при однотрубной системе отопления еще должен быть установлен байпас.**

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

1. **Как УО подготовить отчёт за 2020 год**

**До 1 апреля управляющим организациям предстоит подготовить и представить собственникам отчёт о выполнении договора управления за 2020 год. В какой форме он составляется, откуда взять для него информацию и что делать, если владельцы помещений его раскритикуют? На эти вопросы ответила директор Института управления ЖКХ Ирина Маликова.**

**16 февраля генеральный директор ООО «Институт управления ЖКХ», эксперт в составе Комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству Общественного совета при Минстрое РФ Ирина Маликова провела онлайн-семинар «Отчёт о выполнении договора управления за 2020 год».**

**Эксперт рассмотрела вопросы, ответы на которые управляющие организации чаще всего ищут при подготовке годового отчёта: в какой форме составляется отчёт; каким должно быть содержание документа, если его форма не утверждена в договоре управления или на ОСС; почему нужно подтверждать факт выполнения работ, услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества; можно ли считать договор управления абонентским; почему средства на текущий ремонт общедомового имущества признаются целевыми; как подготовить сводную информацию, включаемую в отчёт; как рассчитать экономию; считаются ли неиспользованные УО целевые средства на текущий ремонт экономией по договору управления; как правильно провести корректировку размера платы за КР на СОИ.416**

**Утвердите форму отчёта в договоре управления или на ОСС**

**Если иное не установлено договором управления, то УО ежегодно в течение первого квартала представляет собственникам помещений в МКД отчёт о выполнении договора за предыдущий год. А также размещает этот документ в ГИС ЖКХ (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ). Согласно пп. «з» п. 4 Правил № 416, управляющая организация обязана предоставлять владельцам помещений отчёт об исполнении обязательств по договору управления с периодичностью и в объёме, которые установлены таким договором и решением ОСС. В жилищном законодательстве не прописаны требования к форме и содержанию такого отчёта. Примерная форма такого отчёта и перечень включаемой в него информации утверждены приказом Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр – Приложение № 2. Но тут форма дана в виде списка, в котором по пунктам перечислены моменты, которые нужно включить в отчёт. Пользоваться ей неудобно. Форма может быть утверждена на общем собрании собственников помещений в МКД или включена в договор управления (п.14 Приказа № 411/пр). Некоторые управляющие организации продолжают отчитываться по формам, утверждённым Стандартом раскрытия информации (ПП РФ от 23.09.2019 № 731). Хотя этот Стандарт уже не применяется, если в договоре управления прописано, что УО отчитывается по ПП РФ № 731, это не будет считаться противоречием жилищному законодательству. Таким образом, делает вывод Ирина Маликова, управляющие организации составляют отчёт о выполнении договора управления: По форме, утверждённой ОСС или в ДУ. Если в договоре управления форма не утверждена, то УО отчитывается по форме, которую считает** актуальной на сегодняшний день, и самостоятельно определяет объём информации для неё.

**Представьте отчёт собственникам по одному из пяти вариантов** **Управляющая организация предоставляет собственникам отчёт в порядке, установленном в договоре управления или на ОСС. Если же в договоре управления не указан способ предоставления отчёта, то, по сложившейся практике, УО определяет его самостоятельно. Ирина Маликова перечислила несколько способов, как это можно сделать: Провести для владельцев помещений информационное отчётное собрание. Это не годовое или внеочередное ОСС, а информационное. Кворум собирать не нужно: сколько собственников посетят собрание, столько и посетят. Предоставить отчёт на годовом общем собрании собственников. Необходимо вынести в повестку дня собрания вопрос о предоставлении отчёта. Ирина Маликова отметила: ни одна законодательная норма не содержит требования, чтобы владельцы помещений дали свою оценку документу: выразили мнение, хорошо, удовлетворительно или плохо УО поработала в прошлом году. Главное просто представить отчёт. Опубликовать отчёт в специально выпущенной по случаю информационной газете. Газету можно вложить в почтовые ящики. Способ удобен в пандемию, потому что не нужно ни с кем лично контактировать. Направить документ в письменной форме каждому собственнику. Это затратный способ, но подойдёт, если вы управляете небольшим многоквартирным домом. Разместить документ на информационных стендах в подъездах или на придомовой территории.**

**Обозначьте содержание отчёта**

**Содержание отчёта должно быть утверждено в договоре управления МКД или общим собранием собственников. Если этого не сделано, есть два варианта, как обозначить объём информации. Вариант 1. Исходите из предмета договора управления. Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, предметом договора является выполнение работ, оказание услуг по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг и осуществление иной деятельности в целях управления домом. Следовательно, в отчёт включается информация о выполнении работ, услуг, по их видам, указанных в предмете договора управления.**

**Вариант 2. Руководствуйтесь стандартами управления домами. По Стандарту управления домами (пп. «з» п.4 Правил № 416) управляющая организация должна представить собственникам отчёт об исполнении обязательств по управлению МКД с периодичностью и в объёме, которые установлены ОСС и договором управления. Такие обязательства УО могут устанавливаться ОСС только по работам, услугам по содержанию и ремонту общего имущества, в т.ч. капитальному. Таким образом, если форма отчёта не утверждена общим собранием и в договоре управления, УО обязана включить в отчёт только информацию о выполненных работах, услугах по содержанию общего имущества; по текущему ремонту, если такие работы/услуги планировались к выполнению; по капремонту, если обязанность для УО их выполнить в отчётном году была указана в договоре управления. Включение в отчёт иной информации будет происходить сверх стандарта. Такое решение УО принимает самостоятельно. Так как отчёт должен содержать сведения об исполнении обязательств, то это исполнение обязательств должно быть подтверждено. О том, как правильно составить акты, вы узнаете, посмотрев полную видеозапись онлайн-семинара. Мы настоятельно рекомендуем его посмотреть всем, даже если вы уже подготовили отчёт. Вы узнаете, как подготовить всю необходимую информацию, как рассчитать экономию, под каким кодом включить в отчёт работы по дезинфекции в период коронавируса. Также вы сориентируетесь в последствиях неиспользования целевых средств на текущий ремонт, поймёте, что делать, если договор управления действует последний год или меняется УО. Бонусом вы получите примеры расчётов, вариант заполнения отчёта и ответы на горячие вопросы от УО, принявших участие в онлайн-семинаре.**

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

**8. Короткие ответы на ваши вопросы**

**- Можно ли обратиться в суд с требованием признать решения общего собрания законными, чтобы предотвратить попытки обжалования со стороны лиц, которые не согласны с результатами голосования?**

**Такой вариант не оградит вас от попыток заинтересованных лиц заявить о незаконности решений общего собрания.**

**Дело в том, что законодательство не предусматривает порядка признания решения общего собрания законным. До тех пор, пока такое решение не оспорено в порядке части 4 статьи 46 Жилищного кодекса, оно сохраняет силу. Если собственники все же обжалуют решение, то уже в суде можно доказать его законность.**

**При этом суд не может признать решение общего собрания недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка его принятия, если:**

* **оспариваемое решение подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда (ч. 2 ст. 181.4 Гражданского кодекса);**
* **голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенных неблагоприятных последствий для этого лица (ч. 4 ст. 181.4 Гражданского кодекса).**

**Также суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если:**

* **голосование собственника, права которого нарушены, не могло повлиять на результаты голосования;**
* **допущенные нарушения не являются существенными, принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.**

**Эти условия закреплены частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса.**

**- Что нужно сделать УО, чтобы перенести сроки капремонта газовой системы МКД на более ранний период?**

**Очередность проведения капитального ремонта в рамках региональной программы устанавливает субъект РФ (ч. 3, 7 ст. 168 Жилищного кодекса). Но даже утвержденные сроки можно изменить. Для этого нужно доказать, что в МКД высокий уровень износа конструктивных элементов и существует угроза безопасности жизни или здоровью граждан.**

**Чтобы перенести сроки капремонта, УО должна обратиться в орган МСУ со следующим пакетом документов:**

* **протокол общего собрания, в котором собственники проголосовали за перенос срока проведения ремонта МКД;**
* **заключение специализированной организации, которая обследовала газовую систему в МКД;**
* **акт осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования;**
* **проектная документация на работы по капремонту.**

**Состав документов зависит от нормативных правовых актов субъекта, может отличаться от приведенного списка, дополняться.**

**Орган ГЖН может привлечь к ответственности ТСЖ за выход из строя насоса водоснабжения и отопления, если собственники помещений в МКД отказываются принимать решение о его замене?**

**Да, может.**

**По сложившейся правоприменительной и судебной практике орган ГЖН привлекает ТСЖ к административной ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества в МКД. Инспекция выдает предписание устранить нарушение вне зависимости от итогов решения общего собрания собственников по вопросу проведении таких работ и сборе средств на них.**

**При этом ТСЖ может компенсировать свои расходы на выполнение неотложных, аварийных работ и работ, за возникновение которых оно не отвечает в силу того, что собственники не приняли решение об их выполнении. Такая позиция изложена в письме Минстроя от 15.06.2016 № 18560-ОД/04.**

**Поэтому по итогу выполнения предписания ГЖИ рекомендуем вновь инициировать общее собрание членов ТСЖ, на котором поставить на голосование вопрос о компенсации понесенных затрат.**

**УО вправе за счет средств спецсчета на капремонт установить табло индикации лифта на этажах МКД?**

**Да, вправе.**

**За счет взносов на капремонт можно отремонтировать, заменить, модернизировать лифты, отремонтировать лифтовые шахты, машинные и блочные помещения. Это следует из пункта 2 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса.**

**В данном случае речь идет о замене периферийных устройств лифтов, которые проводят в рамках модернизации. Перечень элементов оборудования, которое может быть модернизировано, установлен пунктом 5.6 ГОСТ Р 55965–2014. Для модернизации лифта понадобится провести обследование. Делать это должна специализированная организация. По результатам обследования заказчику выдадут заключение вместе с рекомендациями по предстоящим работам. Это следует из пунктов 5.1, 5.2 ГОСТ Р 55965–2014.**

**В конкурсной документации открытого конкурса по выбору УО не указали объем, периодичность и качество дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса. Это считается нарушением?**

**Да, считается.**

**В конкурсную документацию должны включить перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту МКД (далее — перечень), в том числе требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Перечень определяет организатор конкурса в соответствии с требованиями законодательства в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в МКД. Это закреплено подпунктом 4.1 пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. постановлением Правительства от 06.02.2006 № 75).**

**Собственник нежилого помещения вправе требовать заключить с ним договор управления с особыми условиями?**

**Нет, не вправе.**

**Договор управления не может содержать условия, отличные от условий договора управления, которые определены для других собственников помещений в МКД. Это следует из части 4 статьи 162 Жилищного кодекса.**

**УО может лишь дополнить договор специальными условиями на основании решения общего собрания. Например, об автоматической пролонгации договора. Поэтому требования организации заключить договор управления МКД с условиями, которые отличаются от общих условий, утвержденных решением общего собрания собственников помещений, будут неправомерными.**

**Совет МКД может без общего собрания решить вопрос об установке в МКД видеокамер за счет средств на «содержание жилья»?**

**Нет, не может.**

**Решение об установке системы видеонаблюдения в МКД принимают собственники помещений на общем собрании (ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса).**

**Если собственники не принимали таких решений, то у управленца отсутствует право требовать плату за установку видеокамер. Такие требования будут незаконными.**

**Установка видеокамер — не обязательная услуга, а дополнительная, поскольку не предусмотрена минимальным перечнем услуг и работ (утв. постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290).**

**Вправе ли разные надзорные органы возбуждать проверки в отношении одной УО, на которую житель подал одну жалобу, но в разные инстанции?**

**Да, вправе.**

**Основанием для внеплановой проверки органами гос. власти и МСУ служит обращение гражданина о ненадлежащем исполнении обязательств УО. Это следует из статьи 20 Жилищного кодекса, статьи 19 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», статьи 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального надзора».**

**Временно исполняющий обязанности директора УО должен иметь квалификационный аттестат? Сведения о нем нужно вносить в ЕГРЮЛ?**

**Нет, не должен.**

**Законодательство не требует от временно исполняющего функции руководителя УО иметь квалификационный аттестат. Это следует из статьи 202 Жилищного кодекса.**

**Сведения в ЕГРЮЛ также вносить не придется, поскольку в реестре указывают сведения о единоличном исполнительном органе — директоре УО. Временно исполняющий обязанности директора занимает эту должность временно, значит, не является единоличным исполнительным органом юр. лица.**

**Застройщик МКД должен получить разрешение общего собрания собственников, чтобы провести гарантийный ремонт вентиляционного канала в местах общего пользования?**

**Нет, не должен.**

**Законодательство не требует решения общего собрания для допуска застройщика в МКД. УО и ТСЖ предоставляют такой допуск для проведения ремонтных работ, чтобы исполнить свою обязанность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества МКД. Это следует из частей 1.1, 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса.**

**При этом договором управления МКД может быть предусмотрен специальный порядок допуска сотрудников застройщика в дом.**

**Нужно проводить влажную уборку в неотапливаемых переходных лоджиях МКД при отрицательных температурах?**

**Нет, не нужно, если иное не оговорено в договоре управления.**

**Общие нормы закона не предусматривают обязанности УО и ТСЖ проводить влажную уборку в неотапливаемых переходных лоджиях в зимний период при отрицательных температурах**.

**В какой срок после того, как подписали протокол общего собрания собственников о выборе УО, нужно заключить с ней договор управления МКД?**

**Законодательство не устанавливает конкретный срок между подписанием протокола общего собрания и заключением договора управления. Срок можно указать в протоколе. При этом необходимо учитывать, что УО обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ (ч. 7 ст. 162 Жилищного кодекса).**

**Как правило, договор подписывают непосредственно на общем собрании либо в ближайшее время после его проведения.**

**РСО вправе начислять УО плату за утечку теплоносителя и потерю тепловой энергии на участке трубопровода от границы балансовой принадлежности до прибора учета?**

**Нет, не вправе.**

**Законодательство не предусматривает право РСО начислять, а УО оплачивать какие-либо выставляемые РСО платежи за утечки (потери) теплоносителя в системе отопления МКД. Не установил законодатель ни методику определения объема таких потерь, ни источники компенсации УО таких расходов.**

**Все расходы РСО по компенсации тепловой энергии должны быть предусмотрены в тарифе за КУ. Данные выводы подтверждены и судебной практикой, например решением Арбитражного суда Кемеровской области от 25.04.2018 по делу № А27-18031/2017.**

**Что делать, если собственник помещения отказал в допуске к газовому оборудованию?**

**Вы вправе приостановить подачу газа потребителю, если он более двух раз отказал в допуске для осмотра ВДГО (п. 80 Правил, утв. постановлением Правительства от 14.05.2013 № 410).**

**Чтобы получить допуск к ВДГО, рекомендуем:**

* **направить собственнику письменное требование о допуске;**
* **уведомить РСО об отказе потребителя в допуске и о принятых мерах;**
* **подать судебный иск к собственнику об обеспечении доступа.**

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

**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 Управление ЖКХ и Рос-Квартал.**

 **г. Орёл**

 **март 2021 г.**