

**Информационный бюллетень**

**№ 3**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**март 2022 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости сферы ЖКХ и рекомендации по злободневным вопросам.**

**- Правительство установит новый порядок уплаты пени и неустоек на 2022 год.**

**- Отменили плановые проверки на 2022 год, а основания для внеплановых ограничили.**

**- Власти подготовили меры поддержки сферы ЖКХ**

**- Какие НПА в сфере ЖКХ вступили в силу 1 марта 2022 года.**

**- Новые Правила пользования жилыми помещениями.**

**- Разграничение таунхаусов и многоквартирных домов.**

**-Новые правила установления требований энергоэффективности зданий и определения её класса.**

**- Индикаторы риска нарушений обязательных требований в разных сферах надзора и контроля.**

**- Обновлённые проф. стандарты.**

1. **Как с 1 марта будет проводиться лицензионный контроль за работой УО.**
2. **Причины оспаривания постановлений**

 **ГЖИ: как УО защитить свои интересы.**

1. **Документы, которые УО должна представить собственнику по запросу.**
2. **Как отчитаться о выполнении договора управления.**
3. **Десять популярных вопросов марта**

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

* + - 1. **Главные новости сферы ЖКХ и рекомендации по злободневным вопросам.**

 **Правительство установит новый порядок уплаты пени и неустоек на 2022 год**

**У Правительства появились дополнительные полномочия. В 2022 году оно может устанавливать особенности:**

* **начисления и уплаты пени по долгам за ЖКУ, а также начисления и взыскания неустойки с юрлиц и ИП по договорам теплоснабжения, водоснабжения и водоотведении, обращения с ТКО;**
* **начисления и уплаты пени для просроченных обязательств по установке, замене и эксплуатации приборов учета энергетических ресурсов;**
* **предоставления рассрочки по оплате договоров об установке приборов учета гражданами.**

**Такую возможность ввели**[**статьей 9**](https://vip.1umd.ru/#/document/97/495039/dfass5lw64/)**Закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Изменения вступили в силу 14 марта.**

**Отменили плановые проверки на 2022 год, а основания для внеплановых ограничили**

Правительство отменило плановые проверки на 2022 год, ввело особые условия для внеплановых, а также продлило сроки исполнения предписаний. Такое [постановление от 10.03.2022 № 336](https://vip.1umd.ru/#/document/97/494975/) «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» вступило в силу 10 марта.

Внеплановые проверки должны проводить только после согласования с прокуратурой в случаях:

* поступила жалоба от граждан о защите, восстановлении нарушенных прав;
* есть угроза вреда жизни и здоровью граждан;
* истек срок исполнения предписания об устранении нарушений, которые влекут угрозу вреда жизни, здоровью граждан, обороне и безопасности государства, возникновения ЧС.

Без согласования с прокуратурой внеплановую проверку могут провести, если

* есть поручение Президента, Председателя Правительства или его заместителя;
* есть требование прокурора;
* наступило событие, которое указано в программе проверок;
* контролируемое лицо представило документы об исполнении предписания, чтобы возобновить лицензию, аккредитацию, иной разрешительный документ.

Случаи проведения внеплановых проверок устанавливает [пункт 3](https://vip.1umd.ru/#/document/97/494975/dfas8530y7/) постановления № 336.

Некоторые плановые проверки будут по-прежнему проводить. В отношении управляющих – санитарно-эпидемиологический надзор за деятельностью по водоподготовке и водоснабжению ([подп. «а» п. 2 постановления № 336](https://vip.1umd.ru/#/document/97/494975/dfasn2rd8s/)).

Срок исполнения уже выданных предписаний продлевается автоматически на 90 календарных дней со дня истечения срока исполнения. Ходатайство о продлении не нужно. Но можно направить ходатайство, чтоб еще продлить срок предписания ([п. 8 постановления № 336](https://vip.1umd.ru/#/document/97/494975/dfassaqg3w/)).

**Власти подготовили меры поддержки сферы ЖКХ**

**Госдума предложила поддержать граждан и управляющих МКД организаций в сложной экономической ситуации. Меры касаются прежде всего многодетных семей и пенсионеров, но и для управляющих есть послабления.**

**В частности, предлагают:**

**- установить особенности начисления и уплаты пени для граждан и управляющих МКД организаций на 2022 год, а также особенности предоставления рассрочки по оплате договоров об установке приборов учета (**[**законопроект № 84938-8**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/84938-8)**);**

**- отменить комиссию банков при оплате ЖКУ для граждан и ограничить ее до 0,1 процента для управляющих;**

**- предоставить на период ухудшения экономической ситуации отсрочку по уплате налогов для организаций ЖКХ и снизить сборы;**

**- выплачивать субсидии в размере 100 процентов многодетным семьям и 70 процентов - людям старше 65 лет.**

**Инициатива вошла в число других мер поддержки граждан и бизнеса, рассказала зампредседателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. Предложения направили в Минстрой, скоро их планируют представить в Правительство.**

**Какие НПА в сфере ЖКХ вступили в силу 1 марта 2022 года**

**1 марта вступает в силу целый перечень нормативно-правовых актов, принятых ещё в 2021 году. Делаем обзор этих документов. Читайте, как изменятся правила пользования жилыми помещениями, лицензионного контроля и процесса получения УО лицензии, требования к энергоэффективности МКД и профстандарты в ЖКХ.**

 **Лицензионный контроль и порядок лицензирования УО До 1 марта орган ГЖН проводил проверки УО на выполнение ими лицензионных требований согласно нормам Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ. С первого дня весны 2022 года вступают в силу новые правила лицензионного контроля, которые прописаны:**

**- в Федеральном законе от 31.07.2020 № 248-ФЗ,**

**- в Федеральном законе от 11.06.2021 № 170-ФЗ,**

**- в постановлении Правительства РФ от 05.02.2022 № 117. Нормами ч. 8 ст. 67, ч. 13 ст. 136 № 170-ФЗ введена новая редакция ст. 196 ЖК РФ.**

 **Теперь она будет называться «Региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» вместо «Порядок организации и осуществления лицензионного контроля».**

 **В новой редакции прописан предмет такого вида контроля:**

**- «соблюдение лицензиатами лицензионных требований» (ч. 2 ст. 196 ЖК РФ). Уполномоченный орган вправе проверить в работе УО только выполнение лицензионных требований, предъявляемых к компании. Проводят данные мероприятия в соответствии с положением о лицензировании деятельности по управлению МКД, утверждённом Правительством РФ, и № 248-ФЗ (ч. ч. 1, 3 ст. 196 ЖК РФ). Кабинет министров утвердил его в феврале 2022 года в постановлении Правительства РФ от 05.02.2022 № 117. Этот документ внёс изменения в ПП РФ № 1110: ввёл правило электронной подачи заявлений и сократил сроки получения и переоформления лицензий.**

 **Также новое постановление добавило в ПП РФ № 1110 два раздела о проведении лицензионного контроля работы управляющих организаций. Теперь управляющие организации делятся по группам тяжести негативных последствий из-за нарушения лицензионных требований. С 1 марта 2022 года вступят в силу изменения во многие НПА, связанные с выдачей и учётом лицензий УО, в том числе в постановления Правительства РФ:**

**- от 16.07.2012 № 722 «Об утверждении Правил предоставления документов по вопросам лицензирования в форме электронных документов»,**

**- от 29.12.2020 № 2343 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра лицензий и типовой формы выписки из реестра лицензий»,**

 **- от 24.10.2011 № 861 «О федеральных государственных информационных системах, обеспечивающих предоставление в электронной форме государственных и муниципальных услуг (осуществление функций)».**

**Новые Правила пользования жилыми помещениями**

 **На смену Правилам пользования помещениями № 25 пришли обновлённые Правила, утверждённые приказом Минстроя РФ от 14.05.2021 № 292/пр. Законодатель закрепил обязанности всех пользователей и собственников жилых помещений соблюдать:**

**- права и интересы проживающих в них граждан, соседей;**

**- требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных НПА. Согласно п. 2 Правил № 292/пр, пользоваться жилым помещением вправе:**

**- его наниматель, члены его семьи по договорам найма, соц. найма, найма жилфонда социального использования или найма специализированного жилого помещения; собственник помещения и члены его семьи.**

 **В начале декабря 2021 года в СМИ распространилась информация, что Правила № 292/пр вводят новые штрафы для жителей МКД – за остекление балконов. Минстрой России был вынужден публиковать разъяснения этой темы в своём Телеграм-канале и на сайте. Ведомство указало:**

**- новые правила пользования жилыми помещениями не вводят новых требований для граждан-собственников жилья. Запрет на несанкционированные переустройство и перепланировку был и в Правилах № 25. Ключевое отличие нового документа от предыдущего – то, что требования к пользованию жилыми помещениями предъявляются не только к гражданам, но и к юридическим лицам, которые являются собственниками помещений.**

**Разграничение таунхаусов и многоквартирных домов**

 **Вступает в силу Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ. Он вносит изменения в целый ряд нормативно-правовых актов, в том числе в ЖК РФ и ГрК РФ. Новый закон уточняет понятие «дом блокированной застройки», или таунхаус, и разграничивает его с другим определением – «многоквартирный дом».**

 **Таунхаусы получат статус индивидуальных жилых домов, поэтому их нельзя будет включать в региональные программы капремонта. Собственники такого жилфонда не должны будут платить взносы за капитальный ремонт и ответят за содержание и ремонт только своего блока.**

 **В ст. 15 ЖК РФ появилась часть 6. В ней законодатели прописали, что такое многоквартирный дом. МКД – это здание, состоящее из двух и более квартир и общего имущества, с нежилыми помещениями и машино-местами, которые являются неотъемлемой конструктивной частью дома.**

**Новые правила установления требований энергоэффективности зданий и определения её класса**

 **С 1 марта начнут действовать новые правила установления требований энергетической эффективности для зданий и определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов. Они утверждены постановлением Правительства РФ от 27.09.2021 № 1628 и будут действовать в течение шести лет (далее – Правила № 1628 и Требования № 1628). Минстрой РФ, автор документа, определил, что для установления энергоэффективности зданий учитываются показатели расходов энергоресурсов в доме, требования к технологическим, конструктивным, инженерно-техническим решениям, а также отдельным элементам МКД, технологиям и материалам, которые влияют на повышение энергоэффективности (п. 2 Правил № 1628).**

 **Требования по энергоэффективности домов при строительстве, реконструкции, капремонте внутренних инженерных систем, подключённых к центральным сетям теплоснабжения, прописаны в пп. «б» п. 9 Правил № 1628. Это установка оборудования, которое автоматически регулирует температуру в системе отопления и ГВС в зависимости от погоды, а также терморегуляторов для контроля за отоплением помещений.**

 **В документе установлены правила определения класса энергоэффективности домов. Делает это орган строительного надзора при вводе МКД в эксплуатацию. В остальных случаях – орган ГЖН (п. 4 Требований № 1628). Дом может получить один из девяти классов энергетической эффективности:**

**- от А++, наивысшего, до G, очень низкого. Он определяется с помощью сравнения показателя удельного расхода в МКД энергоресурсов и нормативного значения (п. 6 Требования № 1628).**

**Индикаторы риска нарушений обязательных требований в разных сферах надзора и контроля**

 **1 марта начнут действовать приказы различных надзорных ведомств, которые во исполнение норм № 248-ФЗ утвердили перечни индикаторов риска нарушений обязательных требований НПА. На основании таких индикаторов органы власти будут определять, кого и как часто проверять в рамках государственного надзора. Роспотребнадзор и ФАС России утвердили такие индикаторы для контроля в области: защиты прав потребителей – приказ Роспотребнадзора от 23.12.2021 № 804, рекламы – приказ ФАС России от 09.12.2021 № 1388/21, регулируемых тарифов и монополий – приказ ФАС России от 08.12.2021 № 1387/21. Такие индикаторы разрабатывают и органы госжилнадзора и муниципального контроля (ч. 13 ст. 20 ЖК РФ). Применять их будут для анализа поступивших в надзорный орган обращений граждан и юрлиц, чтобы определить, требуется ли провести внеплановую проверку.**

**Обновлённые профстандарты**

**С 2020 года Минтруд России обновляет профессиональные стандарты в разных сферах трудовой деятельности, в том числе в ЖКХ. С 1 марта 2022 года начинают действовать следующие профстандарты:**

**- специалист в сфере оборудования насосных станций, станций водоподготовки в системах водоснабжения (приказ от 02.08.2021 № 530н);**

**- сотрудник, отвечающий за организацию эксплуатации водопроводных и канализационных сетей (приказ от 26.07.2021 № 508н);**

**- специалист по водным технологиям водоснабжения и водоотведения (приказ от 25.05.2021 № 340н);**

**- работник по химическому анализу тепловой электрической станции (приказ от 08.06.2021 № 377н);**

**- машинист автогрейдера (приказ от 15.07.2020 № 476н);**

**- электромонтажник (приказ от 06.10.2021 № 682н);**

**- специалист по подготовке проекта обеспечения соблюдения требований энергетической эффективности зданий (приказ от 31.08.2021 № 605н);**

**- монтажник приборов и аппаратуры автоматического контроля, регулирования, управления (приказ от 04.08.2021 № 542н);**

**- специалист по пожарной профилактике (приказ от 11.10.2021 № 696н);**

**- работник по обслуживанию и ремонту оборудования автоматизированных систем управления технологическими процессами в электрических сетях (приказ от 12.10.2021 № 713н).**

**Ранее вступили в силу и другие обновлённые профстандарты из сферы ЖКХ, например, диспетчера АДС или специалиста по обслуживанию потребителей.**

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

* + - 1. **Как с 1 марта будет проводиться лицензионный контроль за работой УО**

**Новое постановление Правительства России упорядочило мероприятия по лицензионному контролю за работой управляющих домами организаций. Читайте, как с 1 марта 2022 года надзорные органы будут контролировать УО и от чего зависит частота плановых проверок компаний.**

**Порядок проведения лицензионного контроля прописан в постановлении Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110**

 **1 марта 2022 года вступит в силу постановление Правительства РФ от 05.02.2022 № 117. Оно внесло существенные изменения в ПП РФ № 1110: о получении и переоформлении лицензии УО и о проведении органом ГЖН лицензионного контроля.**

 **В первой статье о данном постановлении мы рассказали о корректировках, внесённых:**

**- в порядок подачи заявления на лицензию по управлению МКД;**

**- в состав документов, которые УО необходимо приложить к такому заявлению;**

**- в сроки рассмотрения такого заявления и его формы.**

 **Сегодня поговорим о лицензионном контроле, порядок проведения которого начнёт действовать весной в составе Положения о лицензировании № 1110. С 1 марта 2022 года вступит в силу новая редакция ст. 20 ЖК РФ, введённая № 170-ФЗ. Тогда произойдёт перераспределение полномочий между органами гос. жил. надзора и регионального лицензионного контроля.**

 **Требования к проведению регионального гос. жил. надзора утверждены ранее постановлением Правительства РФ от 30.09.2021 № 1670. В 2022 году пришёл черёд правил лицензионного контроля за работой УО. Согласно п. 2 ПП РФ № 117, все плановые проверки в рамках лицензионного контроля после 28 февраля 2022 года будут проводиться в соответствии с обновлённым Положением о контроле из ПП РФ № 1110. В нём появятся шесть новых разделов о лицензионном контроле:**

**- общие положения;**

**- управление рисками причинения вреда охраняемым законом ценностям;**

**- организация профилактики нарушений;**

**- проведение надзорных мероприятий;**

**- оформление их результатов;**

**- порядок обжалования решений лицензирующего органа, действий и бездействия его должностных лиц. Разберём подробнее каждый из этих блоков.**

**В рамках лицензионного контроля надзорные органы будут проверять только компании с лицензией на управление МКД**

 **Согласно п. 23 Положения о контроле, органы лицензионного контроля будут проверять деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, управляющих многоквартирными домами на основании лицензии. Следовательно, в рамках таких надзорных мероприятий ведомства не могут контролировать работу ТСЖ, кооперативов и РСО. Список объектов для проверок органы ГЖН будут брать из ГИС ЖКХ (п. 24 Положения о контроле). Весь процесс лицензионного контроля должен соответствовать нормам Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ.**

**Частота плановых проверок УО напрямую зависит от категории риска причинения вреда**

 **В соответствии с п. 29 Положения о контроле, при его проведении орган ГЖН должен применять систему оценки и управления рисками причинения вреда или ущерба. Согласно п. 31 и приложению к Положению о контроле, УО будут разделены по двум признакам:**

**- По тяжести и масштабу потенциальных негативных последствий, которые могут наступить при несоблюдении лицензионных требований – группы тяжести «А» и «Б». В группу «А» войдут УО, которые управляют домами с лифтами и газовым оборудованием. Остальные попадут в группу «Б».**

**- По степени вероятности совершения нарушений – № 1 и № 2. Управляющая организация попадёт в группу «1», если у неё за последние два года есть неисполненное вступившее в силу постановление об административных правонарушениях по ч. ч. 2 и 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ. Остальные попадут в группу «2».**

**В зависимости от группы тяжести и вероятности нарушений все УО будут отнесены к категории риска:**



**Согласно п. 32 Положения о контроле, от категории зависит частота проведения плановых контрольных мероприятий: инспекционный визит, документарная или выездная проверки. Для категории:**

**- высокого риска – один раз в 3 года.**

**- среднего риска – один раз в 4 года.**

**- умеренного риска – один раз в 5 лет.**

**УО из группы низкого риска планово не проверяются.**

**Органы лицензионного контроля обязаны проводить профилактические мероприятия для УО**

 **Органы контроля должны симулировать добросовестное соблюдение УО лицензионных требований и информировать их о таких требованиях. Для этого, согласно п. 34 Положения о контроле, ведомства должны разработать программу профилактических мероприятий, включив в неё:**

**- Информирование.**

**- Обобщение правоприменительной практики.**

**Согласно п. 38 Положения о контроле, орган ГЖН должен ежегодно до 15 марта публиковать на сайте доклад о правоприменительной практике.**

**- Объявление предостережения.**

**Предостережение можно оспорить в течение 15 рабочих дней после его получения (п. 40 Положения о контроле). Для этого организация должна направить в надзорный орган возражение на бумаге или по электронной почте. У ведомства будет 20 рабочих дней на рассмотрение заявления и вынесения решения по нему.**

**Консультирование. Проводится только по трём группам вопросов:**

**- лицензионный контроль, его предмет и профилактические мероприятия.**

**Профилактические визиты. Согласно п. 45 Положения о контроле, орган ГЖН должен проводить такие визиты в отношении новых УО и компаний из категории высокого риска. Это беседа представителя контрольного органа с лицензиатом в офисе компании или по видеоконференцсвязи. По итогам такой беседы инспектор не вправе выдавать предписания. Но если выявлена угроза причинения вреда, то на основе этой информации орган ГЖН может принять решение о проведении внеплановой проверки УО. Организация вправе отказаться от профилактического визита, уведомив об этом ведомство не позднее чем за 3 рабочих дня до визита.**

**Плановые проверки могут быть при взаимодействии с УО или без него**

 **В разделе V Положения о контроле законодатели прописали виды контрольных мероприятий. Одни проводятся при взаимодействии с УО, другие без него. Коммуникация органа ГЖН с управляющей организацией предполагается при инспекционных визитах, документарной и выездной проверках. Инспекторы могут проводить осмотры и опросы, требовать письменные пояснения и документы, а при выезде – организоваться экспертизу или инструментальное обследование дома, его отдельных элементов. Без взаимодействия с лицензиатом инспекторы организуют:**

**- наблюдение за соблюдением им лицензионных требований, например, проверяют полноту и своевременность заполнения ГИС ЖКХ;**

**- выездное обследование без информирования компании.**

 **Результаты проверок фиксируются в акте с приложением видео- и фото файлов при их наличии**

 **Правила составления акта контрольного мероприятия прописаны в разд. VI Положения о контроле. Сделать это нужно в день окончания проверки или иного надзорного мероприятия. Если представитель УО откажется подписать акт, то сотрудник ведомства делает об этом отметку в акте (п. 61 Положения о контроле). Согласно п. 57 Положения о контроле, при выездной проверке или визите сотрудники надзорного ведомства вправе использовать фото и видеосъёмку, аудиозапись для фиксации доказательств нарушений лицензионных требований. Такие файлы становятся приложениями к акту проверки. Если при контрольном мероприятии выявлены нарушения лицензионных требований, то уполномоченное лицо оформляет акт и после этого выдаёт УО предписание об их устранении с указанием срока исполнения.**

**УО вправе обжаловать решения или действия сотрудников органа контроля в установленные сроки**

 **В соответствии с № 248-ФЗ и раз. VII Положения о контроле, если управляющая организация не согласна с выданным предписанием, проведением проверки или иными действиями органа ГЖН, то она должна обжаловать их в досудебном порядке. Согласно п. 67 Положения о контроле, УО может подать жалобу в течение 30 календарных дней со дня, когда она узнала или должна была узнать о нарушении своих прав. Если компания получила предписание, что срок на его обжалование – 10 рабочих дней со дня получения документа. Этот срок может быть восстановлен по ходатайству УО при наличии уважительной причины: болезнь или служебная командировка (п. 69 Положения о контроле).**

**На заметку**

**1. - С 1 марта все управляющие организации в регионах получат свою категорию риска. Органы ГЖН чаще других станут планово проверять компании, управляющие домами с лифтами и ВДГО, а также привлечённые к ответственности за нарушения лицензионных требований.**

**2. - Проверки будут как при взаимодействии с УО, так и без него, в том числе наблюдение за тем, как компании заполняют ГИС ЖКХ. Также следует учесть, что орган лицензионного контроля может провести выездное обследование без информирования об этом УО.**

**3. - В какую категорию риска вы попадёте после 1 марта 2022 года? Проверьте и узнайте, как часто ваша компания будет попадать в график плановых проверок соблюдения лицензионных требований.**

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

* + - 1. **Причины оспаривания постановлений**

**ГЖИ: как УО защитить свои интересы**

**Причинами судебных исков к УО могут быть незначительные недоработки в работе компаний и ошибки со стороны контролирующих органов. Суровость наказания от ГЖИ не всегда адекватна остроте ситуации. На это внимание судов обращают юристы Московской коллегии адвокатов «Арбат». Рассмотрим примеры, когда им удалось выиграть дело для УО.**

**Орган ГЖН неправильно рассчитал размер долга**

 **В Видном у управляющей компании возникли задолженности перед ресурсоснабжающими организациями. Размер долга превысил две среднемесячные величины обязательств. Госжилинспекция посчитала нарушение, сложив цифры двух договоров со стороны двух РСО, а периоды суммировала. Юристы коллегии проанализировали отчётные документы и пришли к выводу, что специалисты ГЖИ допустили ошибку в расчётах. Размер задолженности был завышен на сумму пени и неустойки и должен был рассчитываться для каждого МКД отдельно и в отношении каждой в отдельности ресурсоснабжающей организации. Проверяющие сравнили размер долга за 2019 год со среднемесячной величиной обязательства, посчитанной за 2020 год. На все эти важные моменты юристы обратили внимание судей. В итоге суд посчитал правонарушение доказанным, но принял доводы защиты и заменил штраф на предупреждение (Видновский г/с МО, дело № 12-366/2021, № 2-8/2022 (12-511/2021)).**

**У компании был статус микропредприятия и она выполнила предписание в срок**

 **Примером того, что при должной защите суд может снизить размер административного штрафа, может послужить дело № А41-69972/2021. В ходе проверки одной из люберецких управляющих компаний ГЖИ обнаружила вмятину и разгерметизацию водосточной трубы с тыльной стороны дома. Проверяющие предписали устранить нарушения и составили протокол. Если бы постановление Госжилинспекции осталось в силе, управляющей организации пришлось бы заплатить штраф 250 тысяч рублей просто за помятую негерметичную трубу. При обжаловании юристы коллегии обратили внимание суда на то, что предписание было выполнено, управляющая организация привлекалась впервые и имела статус микро. предприятия. С учётом требований соразмерности и справедливости наказания суд снизил штраф в два раза, до 125 000 рублей. Более того, судом была принята в расчёт сложившаяся на тот момент в стране непростая экономическая обстановка, связанная с резким падением доходов у бизнеса.**

**Примечание РООР АОЖКХ Орловской области**

 **При этом следует обратить внимание на то, что управляющая организация устранила указанный недостаток до вынесения ей постановления об административном правонарушении.**

**А принимая во внимание сложившуюся негативную практику, когда неадекватные подвыпившие граждане достаточно часто вымещают свою необузданную тупую энергию на этих несчастных ливнёвках, таким образом можно привлекать к административной ответственности каждую управляющую компанию и не один раз.**

 **В данном случае стороне защиты следовало бы внести ходатайство в суд о применении положений статьи 2.9 «Возможность освобождения от административной ответственности при малозначительности административного правонарушения» КоАП РФ, т. к содержание статья крайне лаконично: «При малозначительности совершенного административного правонарушения судья, орган, должностное лицо, уполномоченные решить дело об административном правонарушении, могут освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием».**

**Таким образом, лицо не привлекается к административной ответственности и освобождается от административного наказания. Немаловажно отметить, что в случае совершения такого же правонарушения в дальнейшем лицо привлекается к ответственности как за впервые совершенное правонарушение.**

**Вместе с тем, конструкция правовой нормы и ее неопределенность вызывают на практике множество вопросов.**

**Первые вопросы, которые возникают после прочтения данного текста, – что такое «малозначительность совершенного административного правонарушения»? Каковы критерии малозначительности? Какое правонарушение является малозначительным, а какое – нет?**

**Сразу отмечу, что однозначного ответа на такие вопросы нет. Малозначительность совершенного правонарушения – исключительно оценочная категория, и признание того либо иного правонарушения малозначительным зависит от совокупности всех обстоятельств его совершения.**

 **Вместе с тем, за годы действия Кодекса сформирована определенная правоприменительная практика, прежде всего судебная, которая позволяет приблизительно определить признаки, при которых совершенное правонарушение может быть признано малозначительным. Важные разъяснения в разное время даны Верховным Судом Российской Федерации (а ранее – также и Высшим Арбитражным судом Российской Федерации).**

**Так, Пленум Верховного Суда Российской Федерации в пункте 21 постановления от 24.03.2005 № 5 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» указал, что «малозначительным административным правонарушением является действие или бездействие, хотя формально и содержащее признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий не представляющее существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений.**

 **Чуть более подробно и определенно высказался в свое время Пленум Высшего арбитражного суда в постановлении от 02.06.2004 № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях». Полагаю, что данная позиция и в настоящее время заслуживает внимания.**

**Так, Пленум ВАС РФ указал (пп. 18, 18.1), что при квалификации правонарушения в качестве малозначительного судам необходимо исходить из оценки конкретных обстоятельств его совершения. Малозначительность правонарушения имеет место при отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям. Такие обстоятельства, как, например, личность и имущественное положение привлекаемого к ответственности лица, добровольное устранение последствий правонарушения, возмещение причиненного ущерба, не являются обстоятельствами, свидетельствующими о малозначительности правонарушения. Данные обстоятельства в силу частей 2 и 3 статьи 4.1 КоАП РФ учитываются при назначении административного наказания.**

 **На самом деле, причина, указанного выше правонарушения ни коим образом не представляет угрозе жизни и здоровья граждан, проживающих в данном МКД.**

**Сумма штрафа не отвечает принципам справедливости и соразмерности**

 **Инспекторов ГЖИ сложно обвинить в предвзятости при проверках домов, однако практика показывает, что без вмешательства защиты на стороне управляющей компании ответчики понесли бы существенные моральные и финансовые потери. Так в Одинцово в ходе проверки специалисты ГЖИ привлекли управляющую организацию к ответственности за разрушенную облицовочную кладку на фасаде одного из домов. При новой проверке инспекторы не увидели изменений – фасад по-прежнему нуждался в ремонте. Контролирующий орган посчитал такой факт отягчающим обстоятельством. В ходе судебного процесса (Одинцовский г/с МО, дело № 12-1831/2021) юристам МКА «Арбат» удалось убедить суд, что определённая ГЖИ сумма штрафа не отвечает принципам справедливости и соразмерности, а само деяние является малозначительным. Суду представлены доказательства, что разрушение кирпичной кладки не влияет на безопасность и не угрожает жизни и здоровью граждан – акт осмотра и фотографии фасада. Также весомым аргументом суд посчитал и заявления юристов о том, что проведение ремонтных работ кирпичной кладки фасада относится к мероприятиям капитального ремонта. За это уже отвечает фонд капитального ремонта. Региональный оператор должен подготовить предложение и направить его собственникам.**

**Компанию не вовремя уведомили о выездной проверке или о составлении протокола**

 **Как отмечают юристы по ЖКХ Московской коллегии адвокатов «Арбат», случается, что ГЖИ проигрывает дело потому, что инспекторы не соблюдают необходимый в таких случаях регламент. ГЖИ МО потребовала от управляющей компании устранить трещины в цоколе многоквартирного дома. Предписание исполнено не было. Госжилинспекция составила протокол и направила материалы мировому судье для вынесения постановления об административном правонарушении. Мировой судья отказал (дело № 5-604/2021) в привлечении к ответственности управляющей компании в Люберцах, поскольку Госжилинспекция не доказала, что вовремя уведомила УО о выездной проверке. Это нужно было сделать не менее чем за 24 часа. Суд не смог установить, действительно ли руководство управляющей компании получило уведомление в отведённые сроки. К тому же, как выяснилось, в акте проверки не было обязательных отметок и подписей. Значит, документ нельзя считать действительным. Дело было прекращено из-за отсутствия состава правонарушения. В практике юристов коллегии встречаются и дела, в которых ГЖИ даже нарушает процессуальный порядок. В частности, в деле № А41-48383/2021 ГЖИ направила в УО уведомление о составлении протокола об административном правонарушении заранее электронным письмом, но в конце рабочего дня: «…10 июня 2021 года в 16 часов 25 минут, а протокол составлен в г. Люберцы 11 июня 2021 года в 15 часов 50 минут, времени для прочтения электронного письма и его доведения до руководства могло быть недостаточно». Постановление Госжилинспекции было отменено с прекращением производства, потому что был нарушен процессуальный порядок привлечения к административной ответственности. Данное дело примечательно тем, что ГЖИ не сдаётся. Она уже подала кассационную жалобу с целью отменить судебное решение. До этого Госжилинспекции доходили максимум до апелляционного обжалования.**

**ГЖИ неправильно квалифицировала нарушение**

 **Предметом спора с ГЖИ может стать и неправильная квалификация нарушения. В ряде многоквартирных домов посёлка Малаховка в Люберцах отсутствовали общедомовые приборы учёта холодной воды. Инспекция посчитала, что это нарушение законодательства об энергоэффективности. В отношении двух управляющих компаний было вынесено 11 постановлений об административных правонарушениях. Суммарно выписано штрафов на 550 000 рублей за нарушение ч. 12 ст. 9.16 КоАП РФ. Юристы коллегии указали суду не только на стандартные для ГЖИ нарушения порядка привлечения к ответственности, но и на то, что инспекция пытается привлечь управляющие компании за правонарушение, характерное только для ресурсоснабжающих организаций. Судьи поддержали доводы юристов, все 11 постановлений были отменены: дело № А41-68433/2021, дело № А41-68312/2021.**

**На заметку**

**Сегодня со стороны госорганов действует тройной контроль работы управляющих организаций: федеральный, региональный и местный. Также в 83 субъектах работают центры общественного контроля, они входят в реестр Национального центра общественного контроля в сфере ЖКХ. Цель столь строгого подхода благая – создать наиболее комфортные условия жизни для собственников помещений в МКД. Но, как можно убедиться из приведённых выше дел, юристам в сфере ЖКХ нередко приходится защищать репутацию и интересы эффективных управленцев, попавших в список нарушителей по стечению обстоятельств**

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

* + - 1. **Документы, которые УО должна представить собственнику по запросу**

**Нет отдельного перечня документов, которые УО обязана представить собственнику по запросу в силу закона. Чтобы понять, надо ли представить документ, который требует собственник, руководствуйтесь положениями**[**ЖК**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/)**, Порядка № 416, Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных**[**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/)**(далее — Правила № 354). Мы назвали 10 видов документов, которые УО должна представить собственнику по запросу.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид документа | Нормативное обоснование |
| В силу закона |
| 1 | Договор управления с приложениями к нему | [Ст. 162](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP20923C3/) ЖК, [ч. 1](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4G2MM/) ст. 162 ЖК |
| 2 | Акты сдачи-приемки выполненных работ и оказанных услуг по договору управления | [П. 4](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP1UCI3DP/) ч. 3 ст. 162 ЖК, [п. 34](https://vip.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00MA02N0/) Порядка № 416 |
| 3 | Договоры о пользовании общим имуществом МКД | [Подп. «д. 2»](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/ZAP1L5M3AQ/) п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/), [ч. 1](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M902MS/) ст. 7, [п. 8](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00ME62O0/) ч. 3 ст. 143.1 ЖК |
| 4 | Копии протоколов общих собраний собственников МКД | [Ч. 3](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2MF/) ст. 46 ЖК, [п. 34](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M2Q2MC/) Порядка № 416 |
| 5 | Смета на содержание и текущий ремонт общего имущества | [Ч. 1](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M902MS/) ст. 7, [п. 3](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M742N0/) ч. 3 ст. 143.1 ЖК |
| 6 | Отчет об исполнении договора управления | [П. 34](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902237558/XA00M8O2N6/) Порядка № 416 |
| 7 | Реестр собственников помещений для проведения общего собрания | [П. 3.1](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP21043E6/) ст. 45 ЖК |
| 8 | Акты проверки и фиксации ненадлежащего качества услуг или выполнения работ | [П. 34](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M2Q2MC/) Порядка № 416 |
| 9 | Акты проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами | [П. 34](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M2Q2MC/) Порядка № 416 |
| 10 | Акты о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащие описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен | [П. 34](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M2Q2MC/) Порядка № 416 |

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

 **5. Как отчитаться о выполнении договора управления**

**Отчёт нужно составить по каждому договору управления отдельно, поэтому рекомендуем учесть нагрузку на бухгалтерский или финансовый отдел в начале каждого года, чтобы вовремя отчитаться перед жителями.**

**В какой срок нужно предоставить отчет**

**Управляющая МКД организация должна предоставить отчет по договору управления один раз в год за предыдущий до 31 марта текущего года (ч. 11 ст. 162 ЖК).**

**Другой срок или сроки можно установить в договоре управления. Срок может быть привязан к конкретному месяцу, дате либо определен истечением периода времени.**

## https://vip.1umd.ru/system/content/image/73/1/-25517697/ **Какую форму отчета выбрать**

**Во-первых, обязательно оформите отчет по договору управления по форме, которую утвердили приложением к договору управления, или по форме 2.8 от Минстроя (утв.**[**приказом Минстроя от 22.12.2014 № 882/пр**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/420245447/)**).**

**Рисунок 1. Отчет по договору управления в приложении к Информационному бюллетеню**

**Во-вторых, сформируйте наглядный отчет-презентацию для большинства жителей. Дело в том, что вникать в подробный отчет на семи листах хочет меньшинство, а большинство собственников не готово тратить на это время. Но большинство тоже хочет знать, что УО «отрабатывает» деньги за ЖКУ.**

**В короткий отчет включите только важные и наглядные для жителей показатели. Информация будет наглядной, если вы покажете текущие показатели и сравните их с прошлыми периодами. Например, год к году.**

**Не включайте в отчет сложные данные: о выручке, себестоимости, операционной и чистой прибыли. Не пишите в презентации, сколько квадратных метров площадей вы вымыли в 2020 году, сколько лампочек в подъездах заменили и как сложно было в период локдауна.**

**Цель отчета-презентации – простыми словами рассказать, что хорошего происходит в доме под вашим управлением. Презентуйте жителям результаты своего труда, чтобы стало очевидно: с вами хорошо, а без вас будет неизвестно что, сорвутся планы.**

**Пример отчета-презентации для жителей МКД вы можете скачать в приложении к Информационному бюллетеню
Где и какие документы запросить для отчета**

**Чтобы правильно заполнить отчет, запросите необходимые сведения в подразделениях вашей организации. В справочнике мы указали, какие документы и где запросить, чтобы корректно заполнить отчет.**

**Рисунок 3. Сведения и документы, которые понадобятся для заполнения отчета**

| **Подразделение УО** | **Сведения, которые необходимо запросить** | **Документ, в котором отражено** |
| --- | --- | --- |
| Бухгалтерия | * как УО рассчитывалась с РСО;
* использовала ли УО средства из резервов на ремонтные работы, были ли случаи превышения стоимости работ над суммами резервов;
* сколько средств УО получила по договорам от имени собственников об использовании общего имущества и на какие цели расходовали эти средства;
* какие результаты сверки расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
* сколько средств поступило по взносам на капремонт, а также использованных средств фонда капремонта — в случае его формирования на спецсчете регоператора;
* были ли взыскания и штрафы к УО со стороны органов ГЖН, а также судебные иски, в которых истцом или ответчиком выступает УО;
* какие и когда были нарушения условий договора управления, насколько УО снизила плату в связи с этими нарушениями
 | * сводные расчеты с каждой РСО;
* сводные расчеты по договорам с подрядчиками;
* расчеты по работам, которые выполнены в рамках содержания и ремонта общего имущества;
* сверка расчетов по экономии средств;
* сведения о выплаченных штрафах по предписаниям и протоколам надзорных органов
 |
| Инженерный отдел | * какие работы и услуги и когда выполнила УО в отчетный период;
* какие и когда были нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине УО;
* какие коммунальные услуги предоставляла УО в отчетный период;
* сколько раз и когда изменяли перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, перечень работ и услуг по управлению МКД в соответствии с договором управления, какие это были изменения;
* соответствуют ли перечень, объемы, качество работ и услуг УО требованиям закона и техническим регламентам;
 | * полный перечень работ, которые были выполнены за год;
* сведения о работах и услугах, периодичность и качество которых были нарушены
 |
| Юридический отдел | * как УО реагировала на обращения собственников, сколько было случаев причинения ущерба общему имуществу по вине УО и как УО возмещала ущерб или устраняла порчу общего имущества;
 | * переписка с собственниками, ответы на обращения по вопросам причинения вреда общему имуществу (при наличии)
 |

## **Как УО презентовать жителям отчет по управлению МКД**

**УО презентует отчет по договору управления в том виде, который предусмотрен договором управления или как утвердило ОСС. Если в договоре не указан способ предоставления отчета, УО вправе определить его самостоятельно.**

**Мы предлагаем пять способов, как презентовать свой отчет жителям:**

* **провести информационно - отчетное собрание для собственников;**
* **презентовать отчет на годовом собрании собственников;**
* **опубликовать отчет в специально выпущенной газете;**
* **разместить документ на информационных стендах;**
* **направить письменный отчет каждому собственнику.**

**Отчетно-информационное собрание не предусмотрено законом, поэтому для него не нужен кворум. Оно будет носить информационный характер и поможет установить с жителями доверительные отношения.**

**Какая ответственность предусмотрена за непредставление отчета**

**Закон не рассматривает непредставление УО отчета как правонарушение. Ответственность за это не предусмотрена. Но если пройдет проверка, орган ГЖН может выдать предписание об устранении допущенного нарушения, поскольку обязанность представлять отчет прямо предусмотрена**[**частью 11**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RRI2OU/)**статьи 162 ЖК.**

**Стороны по договору управления МКД могут самостоятельно в договоре предусмотреть ответственность УО в случае неисполнения обязанности по представлению отчета. Это будет гражданско-правовая ответственность.**

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

 **6. Десять популярных вопросов марта**

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

**1. Обязана ли УО по требованию собственников отчитываться по договору управления МКД несколько раз в год?**

**Да, но только если такую обязанность прописали в договоре управления МКД.**

**По общему правилу УО представляет собственникам отчет о выполнении договора управления ежегодно в течение I квартала текущего года за предыдущий год. Другой срок можно установить в договоре управления МКД. Такой порядок предусматривает**[**часть 11**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBM2NG/)**статьи 162 ЖК. Срок, когда нужно представить отчет, может быть привязан к конкретному месяцу, дате либо определен истечением периода времени.**

**2. Вправе ли УО, ТСЖ, ЖСК отказаться, если собственники помещений хотят выбрать их владельцем спецсчета капремонта?**

**Да, вправе.**

**Собственники помещений в МКД на общем собрании вправе выбрать управляющую МКД организацию владельцем специального счета капремонта. Такое право следует из частей**[**3**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MK62OM/)**,**[**4**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCE2NP/)**статьи 170,**[**части 2**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MK42OL/)**статьи 175 ЖК. Однако законодательство не запрещает УО, ТСЖ, ЖСК отказаться от предложения собственников, если они не хотят быть владельцами спецсчета. Перед тем как провести ОСС, собственникам следует согласовать с управляющей домом возможность выбора ее в качестве владельца спецсчета.**

**Подробнее — в рекомендациях:**

**3. Если ОСС не состоялось, обязан ли инициатор сообщить об этом УО и вернуть реестр собственников?**

**Нет, не обязан.**

**Инициатор ОСС должен довести до сведения собственников помещений в МКД решение собрания и итоги голосования. Это нужно сделать не позже чем через 10 дней с того дня, когда приняли решение (**[**ч. 3 ст. 46 ЖК**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2MF/)**). Законодательство не обязывает инициатора уведомлять УО о том, что собрание не состоялось. Обязанность вернуть реестр собственников после окончания собрания закон также не предусматривает.**

**4. Обязан ли сотрудник УО, ТСЖ, ЖСК, который убирает в подъездах, иметь медкнижку?**

**Да, обязан.**

**Личную медицинскую книжку должны оформить лица, которые занимаются коммунальным обслуживанием населения. Такое правило следует из пункта 1.1 приказа Роспотребнадзора от 20.05.2005 № 402. Перечень профессий, для которых медицинские книжки обязательны, указан в письме Минздрава от 07.08.2000 № 1100/2196-0-117. УО, ТСЖ, ЖСК вправе потребовать от уборщиков в МОП оформить медкнижку, если у них ее нет.**

**Смотрите также рекомендации:**

**5. Что предпринять УО, если судебные приставы взыскали задолженность за ЖКУ в большем размере, чем указан в судебном приказе?**

**УО следует вернуть лишнюю денежную сумму тому лицу, с чьего счета ее списали, либо по соглашению с ним зачесть сумму в счет будущих платежей за ЖКУ.**

**Излишне полученные денежные средства считают неосновательным обогащением. Их могут взыскать с УО в судебном порядке (**[**ст. 1102 ГК**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/9027703/ZA01VPO3A3/)**).**

**6. Обязана ли РСО предупредить УО о прекращении водоснабжения, если она планирует ремонтировать наружные сети?**

**Да, обязана.**

**Когда и как РСО вправе приостановить или ограничить подачу коммунального ресурса на время ремонтных работ, управляющая МКД организация и РСО должны согласовать в договоре ресурсоснабжения. Нужно учитывать требования законодательства о ресурсоснабжении и Правил предоставления коммунальных услуг. Такое правило предусматривает**[**пункт 29**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902329743/XA00MA22N7/)**Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, утвержденных**[**постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902329743/)**.**

**Если РСО прекращает подачу воды на время ремонта, она должна уведомить об этом УО не меньше чем за 15 дней. Такая обязанность РСО установлена пунктами**[**85**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/499036852/XA00M842MI/)**, 86 Правил горячего водоснабжения, утвержденных постановлением Правительства от 29.07.2013**[**№ 642**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/499036852/)**.**

**УО также обязана сообщить потребителям об отключении коммунальной услуги по инициативе РСО. Уведомить нужно за 10 рабочих дней до отключения. Обязанность следует из подпункта «б» пункта 117 Правил предоставления коммунальных услуг.**

**Подробнее — в рекомендациях:**

**7. Нужно ли обязать жителя новостройки зарегистрировать право собственности, чтобы он платил за ЖКУ?**

**Нет, не нужно.**

**Если МКД — новостройка, обязанность по оплате ЖКУ у будущего собственника возникает не с момента возникновения права собственности, а с момента передачи помещения застройщиком путем подписания сторонами акта приема-передачи помещения. Такая обязанность установлена в**[**части 2**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RNA2OU/)**статьи 153 ЖК.**

**Исключение — взносы на капитальный ремонт. Обязанность оплачивать расходы на капремонт общего имущества распространяется только на собственников помещений с момента возникновения права собственности. Такое правило предусмотрено**[**частью 3**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M962N6/)**статьи 158 ЖК.**

**Подробнее — в материалах:**

**8. Нужно ли соблюдать требования к оформлению протокола ОСС для протокола общего собрания членов ЖК, ЖСК?**

**Нет, не нужно. Исключение — обязанность прописали в уставе жилищного кооператива.**

**Требования к оформлению протоколов, утвержденные**[**приказом Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/552449986/)**, изданы во исполнение**[**части 1**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIG2NM/)**статьи 46 ЖК. Положения**[**статей 45–48**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA00MTU2PN/)**ЖК регулируют порядок проведения общего собрания собственников помещений. А также распространяются на общие собрания членов ТСЖ (**[**ч. 1.1 ст. 146 ЖК**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9S2ND/)**). Но для жилищных кооперативов они не обязательны.**

**Обязательные требования к оформлению протокола для жилищного кооператива не предусмотрены. Члены ЖК, ЖСК руководствуются положениями устава кооператива.**

**9. Можно ли привлечь к ответственности собственника квартиры, если ее арендатор причинил ущерб общему имуществу в МКД?**

**Нет, нельзя. Отвечать должен арендатор.**

**Если докажут, что арендатор своими действиями повредил общее имущество, его могут привлечь к административной или уголовной ответственности в зависимости от размера ущерба (**[**ст. 7.17**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00ME62NE/)**КоАП,**[**ст. 167**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/9017477/ZA00ML62OV/)**УК). Собственник квартиры правонарушения не совершал, поэтому нести ответственность не должен. Материальную ответственность за порчу имущества солидарно или субсидиарно он также не понесет.**

**Смотрите также рекомендации:**

**10. Вправе ли собственники принять решение отказаться от ОДПУ и оплачивать отопление по нормативу?**

**Нет, не вправе.**

**Закон обязывает установить в МКД ОДПУ тепловой энергии (ч. 5 ст. 13 Закона от 23.11.2009 № 261). Демонтировать ОДПУ можно только для замены, поверки или ремонта.**

**Если ОДПУ уже установили и ввели в эксплуатацию, при расчете платы за поставленный в МКД ресурс и предоставленную потребителям коммунальную услугу отопления используют показания этого прибора. Такое правило следует из**[**пункта 21**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902329743/XA00ME82NU/)**Правил, утвержденных**[**постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902329743/)**,**[**пункта 42(1)**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP21EE3FM/)**Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных**[**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/)**. Решение ОСС отказаться от ОДПУ ничтожно — его нельзя применять (**[**п. 3 ст. 181.5 ГК**](https://vip.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MBI2MS/)**).**

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

**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 2022 г.**