

**Информационный бюллетень**

**№ 4**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**апрель 2022 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости сферы ЖКХ.**
2. **Шесть весенних изменений, которые влияют на работу УО, ТСЖ, ЖСК.**
3. **Как УО выставлять квитанции за ЖКУ, если цена их печати резко выросла**
4. **Шесть вопросов о работе УО с конференции «Управление МКД в 2022 году»**

**- Как УО защититься от рейдерского захвата домов;**

**- Как УО правильно установить экономически обоснованную плату за содержание общего имущества;**

**- Как после 1 сентября 2022 года вести перерасчёт платы за КР на СОИ**;

**- Как работать с потребительским экстремизмом (Кто такие «граждане СССР» и можно ли взыскать с них долги за ЖКУ).**

1. **Шесть разъяснений органов ГЖН.**
2. **Семь случаев, когда судьи отменяют денежные штрафы.**
3. **Как избежать административной ответственности в виде штрафа.**

## Как отсрочить или отменить предписание ГЖИ.

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

1. **Главные новости отрасли ЖКХ**

**Правительство отменило повышенные пени по долгам за ЖКУ**

Правительство приняло решение отвязать расчет пени за несвоевременную оплату ЖКУ от выросшей до 20 процентов годовых ключевой ставки ЦБ. В 2022 году пени будут считать по ставке в 9,5 процентов, которая действовала на 27 февраля 2022 года. Такое постановление подписал Михаил Мишустин.

Напоминаем, что пени начисляют с 31-го дня просрочки по 1/300 ставки рефинансирования (ключевая ставка) от суммы долга за каждый день. С 91-го дня пени уплачивают в размере 1/130 ставки. Ключевая ставка применяется действующая на день фактической оплаты или подачи заявления в суд. При действующей ключевой ставке в 20 % годовых пени оказались бы несоразмерными платежам граждан за ЖКУ.

**УО обязана разрабатывать программу контроля качества воды в МКД**

Суды считают, что УО обязана разрабатывать программу контроля качества воды в МКД и следить за соответствием воды санитарным нормам.

Управленцы как исполнители КУ должны предоставлять холодную воду, которая соответствует санитарным и техническим требованиям.

УО обязана в пределах границ своей эксплуатационной ответственности осуществлять производственный контроль качества воды и, соответственно, разработать производственную программу ([постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 24.01.2022 № Ф03-6757/2021](https://mini.1umd.ru/#/document/98/67157533/)).

**Собственникам отказали в праве переизбирать УО каждый год**

Комитет ГД по строительству и ЖКХ не поддержал изменения в ЖК, которые предлагали наделить собственников МКД правом ежегодно переизбирать УО.

Комитет отметил, что изменения, которые предлагает Законодательное собрание Красноярского края, не приведут к заинтересованности и стабильности работы УО в интересах жителей.

Наделение собственников правом в одностороннем порядке досрочно расторгать договор управления, даже если УО не нарушала условия договора, – нецелесообразно и необоснованно.

**С 1 сентября будет действовать новый порядок определения размера платы за КР на СОИ**

Правительство внесло изменения в основные постановления в сфере ЖКХ: о [содержании общего имущества](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/), [предоставлении КУ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/) и [заключении договоров с РСО](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902329743/). Они связаны с расчетами КР на СОИ. Изменения утвердили [постановлением от 03.02.2022 № 92](https://mini.1umd.ru/#/document/99/728068173/), которое вступит в силу 1 сентября 2022 года.

**В Правилах содержания общего имущества**

Уточнили порядок расчета платы за КР на СОИ для случаев:

* МКД не оснащен ОДПУ, прошло три месяца со дня выхода его из строя, утраты, истечения срока эксплуатации или межповерочного интервала;
* МКД оснащен автоматизированной системой учета коммунальных ресурсов и услуг;
* ОСС приняло решение определять плату за КР на СОИ по показаниям ОДПУ;
* МКД оснащен ОДПУ, но ОСС приняло решение определять плату за КР на СОИ исходя из среднемесячного потребления;
* МКД оснащен ОДПУ, но ОСС не приняло решение о начислениях по фактическому или среднемесячному потреблению.

Для двух последних случаев предусмотрели порядок перерасчета платы. Указали, что, если поменялись тарифы или нормативы, для изменения размера платы за содержание ОСС не нужно. Также добавили, что для Москвы есть особенности включения расходов на КР на СОИ в плату за содержание жилого помещения.

Ввели формулы расчета размера платы за приобретение коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, а также среднемесячного объема таких ресурсов.

**В Правилах предоставления коммунальных услуг**

Обновили порядок учета объема сточных вод и расчета платы за него. В частотности, прописали, как определить приходящийся на каждое помещение объем сточных вод на содержание, если горячую воду производят самостоятельно и для МКД с централизованным ГВС.

Появилась новая норма. Объем холодной воды для залива ледяных горок, катков и полива территории исключают из платы за отведение сточных вод на содержание, если для учета этого объема есть отдельный прибор.

**В Правилах заключения договоров с РСО**

Обязали определять объем ресурса для подогрева холодной воды и горячей воды в соответствии с [Правилами № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/). Как и в [Правилах № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/), разрешили исключить из объема сточных вод объем воды на залив горок, катков и полив территории, если его учитывает отдельный прибор.

Скорректировали положения про «отрицательный» объем КР на СОИ. Если объем индивидуального потребления в текущем периоде превышает общедомовый, то при следующем расчете с РСО исполнитель платит меньше с учетом превышения.

Также установили, как определить стоимость горячей воды при двухкомпонентных тарифах. И ввели обязанность корректировать плату за КР на СОИ для МКД с ОДПУ и в случае выхода его из строя, утраты, истечения срока эксплуатации.

**Чтобы сменить или выбрать УО, понадобится большее количество голосов**

Власти предлагают увеличить количество голосов собственников, чтобы выбрать УО способом управления МКД. Собственникам потребуется набрать большинство голосов от всех собственников помещений в МКД. Сейчас для этого достаточно простого большинства участников собрания. Изменения подготовили в ЖК. Такой законопроект Госдума приняла в первом чтении 22 февраля.

Авторы законопроекта отмечают ситуации, когда собственники могут разделиться на несколько групп, каждая из которых выбирает свою УО. С периодичностью в несколько дней, недель или месяцев собственники проводят общие собрания и меняют УО. Такие условия приводят к злоупотреблениям и со стороны управляющих, и со стороны собственников. Есть случаи фальсификации протоколов. Все это негативно сказывается на качестве управления МКД. Внесенные изменения должны решить проблему, поясняют авторы изменений.

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

1. **Шесть весенних изменений, которые влияют на работу УО, ТСЖ, ЖСК**

|  |
| --- |
|  |

**Эксперты системы подготовили обзор главных изменений, которые с 1 марта меняют работу управляющих МКД организаций. Читайте о том, как теперь будут проходить проверки, кого обучить пожарной безопасности в МКД по новому приказу МЧС, а также какие обязанности добавили собственникам.**

**Изменение № 1 - установили правила для собственников**

**Минстрой приказом № 292/пр от 14.05.2021 утвердил новые правила пользования жилым помещением для собственников. Ключевым отличием нового документа является то, что теперь требования к пользованию жилыми помещениями предъявляются не только к физическим лицам, но и к юридическим, которые являются собственниками помещений.**

**Для нанимателей жилья по соцнайму вводится новая занятная обязанность – они должны немедленно сообщать наймодателю о неисправностях жилого помещения или сантехники и иного оборудования. Для собственников помещений ввели новую обязанность - поддерживать жилое помещение в соответствии с техническим паспортом. Эта норма направлена на борьбу с перепланировками и переустройствами самих квартир, которые не соответствуют техпаспорту.**

**Чем установлено:** [**Приказ Минстроя от 14.05.2021 № 292/пр**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/608528484/)**.**

**Изменение № 2 - изменили правила обучения пожарной безопасности**

**УО, ТСЖ и ЖСК должны обучать ответственных за пожарную безопасность в МКД по новым стандартам, которые утвердило МЧС приказом от 05.09.2021 № 596 (далее – Приказ № 596). Обучение проходят сотрудники, у которых закончился срок удостоверения, и те, кто обучается в первый раз.**

**Управляющая МКД организация направляет сотрудника в учебный центр, у которого есть лицензия и аккредитация на право образовательной деятельности. Порядок, виды, сроки обучения, требования к содержанию программ, по которым теперь проводят обучение, определили в** [**приказе МЧС от 18.11.2021 № 806**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/727122310/)**.**

**Срок действия удостоверения и его форма не изменились. Удостоверение, которое получит сотрудник после обучения, нужно передать управленцу. Его могут потребовать надзорные органы в ходе проверки.**

**Чем установлено:** [**Приказ МЧС от 05.09.2021 № 596**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/608935004/)**,** [**Приказ МЧС от 18.11.2021 № 806**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/727122310/).

**Изменение № 3 – ввели новый порядок ведения противопожарного инструктажа**

**Еще одна часть изменений в противопожарной безопасности – новый порядок проведения инструктажей для сотрудников внутри организации. Теперь, чтобы чтобы организовать инструктажи внутри организации, назначьте ответственного за проведение инструктажей приказом. Это должен быть человек, который прошел обучение в учебном центре. Такой порядок предусматривает приказ МЧС от 18.11.2021 № 806.**

**Инструктаж сотрудникам управляющей МКД организации проводят по программам проведения инструктажей (приложение 2 к приказу № 806). Их разрабатывает работник, которого назначили ответственным. Результаты инструктажа ответственный сотрудник вносит в специальный журнал, форму которого также обновили.**

**Чем установлено:** [**Приказ МЧС от 18.11.2021 № 806**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/727122310/)**.**

**Изменение № 4 – установили новые правила оценки энергоэффективности МКД**

**Минстрой сформулировал новые правила энергетической эффективности зданий и требования по определению класса. Оценивать энергоэффективность МКД теперь нужно по требованиям;**

* **к технологическим, конструктивным, инженерно-техническим решениям;**
* **к отдельным элементам МКД;**
* **к технологиям и материалам, которые влияют на повышение энергоэффективности.**

**Правила определения класса энергоэффективности домов при вводе МКД в эксплуатацию теперь определяет орган строительного надзора. В остальных случаях – орган Госжилнадзора (**[**п. 4 Требований № 1628**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/608789513/XA00M5Q2MD/)**). Дом может получить один из девяти классов энергетической эффективности: от А++, наивысшего, до G, очень низкого. Класс энергоэффективности определяют с помощью сравнения показателя удельного расхода в МКД энергоресурсов и нормативного значения (**[**п. 6 Требования № 1628**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/608789513/XA00M6U2MJ/)**).**

**Чем установлено:** [**постановление Правительства от 27.09.2021 № 1628**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/608789513/)**.**

**Изменение № 5 – ужесточили лицензионный контроль**

**В** [**постановление № 1110**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420229111/) **о лицензировании деятельности по управлению МКД добавили положения о лицензионном контроле. Теперь надзорники будут проверять УО в зависимости от того, какие дома находятся у них в управлении, и как часто они совершали правонарушения в последние три года.**

**Плановые проверки будут проводить в зависимости от категории риска МКД. В таблице показали от чего зависит категория риска МКД, и как часто будет проходить в таком доме плановая проверка.**

**Таблица. Периодичность плановых проверок в зависимости от категории риска МКД**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Категория риска** | **Специальные условия** | **Периодичность плановых проверок** |
| А1 | Высокий | МКД, в которых есть лифтовое оборудование и централизованное газоснабжение | один раз в три года |
| А2 | Средний | один раз в четыре года |
| Б1 | Умеренный | МКД, в который нет лифтов, газа и газовых котельных | один раз в пять лет |
| Б2 | Низкий | Нет плановых проверок |

**Контрольно-надзорные мероприятия теперь могут проводить с участием и без участия УО. Инспектор обязан провести с участием УО три вида поверок:**

* **инспекционный визит;**
* **документарную проверку;**
* **выездную проверку.**

**Без участия управленца надзорник может провести два вида проверок:**

* **наблюдение - проверка своевременности, полноты, достоверности поступивших в лицензирующий орган документов и сведений, изучение информации о деятельности лицензиата в ГИС ЖКХ;**
* **выездное обследование - осмотры и испытания без уведомления лицензиата.**

**Внимание**

**Плановые проверки на 2022 год отменены. Такое правило установлено пунктом 1  постановления Правительства от 10.03.2022 № 336**

**Вас по-прежнему могут проверить внепланово, но только в** [**исключительных случаях**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/63868/dfas0uz7yi/)**.**

**УО получила возможность обжаловать решения госорганов в рамках лицензионного контроля в досудебном порядке. Жалобу на предписание надзорного органа направьте в течение 10 дней. Жалобу на другие решения госорганов – в течение 30 дней. Срок отсчитывайте с момента, когда вы получили решение или предписание.**

**Направить жалобу нужно вышестоящему руководителю. На рисунке показали, кому направить жалобу на предписание или постановление в досудебном порядке.**

**Рис. 1. Схема обжалования предписаний и постановлений госорганов в досудебном порядке**

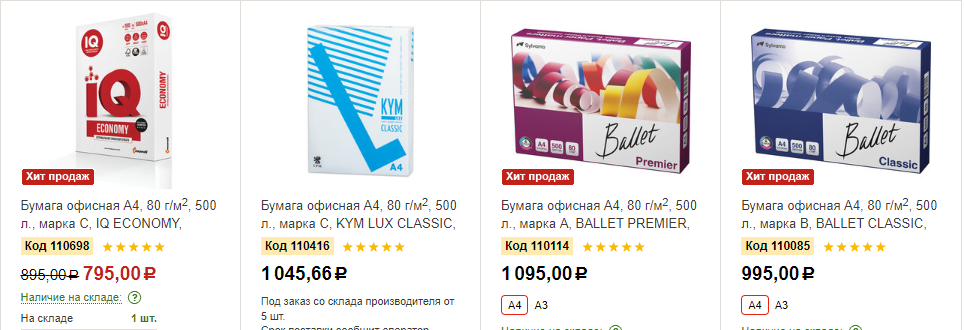
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. **Как УО выставлять квитанции за ЖКУ, если цена их печати резко выросла**

**На фоне экономической ситуации в несколько раз подорожала офисная бумага. Это напрямую отразилось на работе управляющих организаций и ТСЖ, которые обязаны в начале апреля выставить квитанции за ЖКУ. Читайте, как проблему решают разные УО и товарищества, а также можно ли заменить бумажные счета на электронные.**

**В марте 2022 года офисная бумага подорожала в три-четыре раза из-за кризиса**

В середине марта 2022 года офисная бумага подорожала в несколько раз из-за проблем с поставками химикатов для её производства. В конце 2021 года пачку офисной бумаги формата А4 в 500 листов можно было купить в среднем за 200-250 рублей. Её стоимость сегодня – в 3-4 раза выше.



Представители крупных производителей бумаги в России заявили, что не повышали цену на продукцию. Они связали резкий рост цен «с дисбалансом спроса и предложения» и информацией о дефиците европейских химикатов. 28 марта Минпромторг РФ сообщил, что ожидает нормализации в сфере поставок офисной бумаги к середине апреля. Ведомство указало, что «спрос на эту продукцию полностью закрывается отечественными производителями, дефицита не будет».

**Стоимость печати квитанций за ЖКУ стала выше, чем была заложена у РСО, УО и ТСЖ в размер платы за содержание жилья**

Пока Минпромторг РФ обещает нормализацию ситуации, РСО и управляющие домами уже столкнулись с её последствиями. Ведь, согласно ч. 2 ст. 155 ЖК РФ, они должны выставить потребителям услуг квитанции на оплату до начала апреля, если иной срок не установлен в договоре управления или решением общего собрания членов ТСЖ, кооператива. Традиционно платёжные документы выставляются на бумаге, зачастую в формате А4, реже – А5 (половина А4). Стоимость бумаги для квитанций и их печати заложена в размер платы за содержание жилого помещения. И на момент утверждения такой платы никто не предполагал резкого скачка цен. Из-за роста цен на бумагу вырастут расходы РСО, УО и ТСЖ не только на выставление квитанций, но и на проведение ОСС, наполнение информационных стендов, претензионную работу, ответы на обращения и внутренний документооборот. И всё же в этой ситуации РСО, УО может выполнить требования НПА к выставлению квитанций, не потратив все деньги на бумагу.

УО и ТСЖ России ищут различные способы экономии бумаги при выставлении квитанций в апреле «Идеальный» способ решения проблемы с покупкой бумаги для квитанций – провести общее собрание собственников и пересмотреть размер платы за содержание жилья с учётом новых расходов. Но вряд ли жители дома в сложной экономической ситуации на это пойдут. К тому же для организации ОСС тоже нужна бумага, а также время, которого у УО нет – квитанции за март нужно выставить до конца месяца. 24 марта 2022 года в «Российской газете» вышла статья, в которой приведены примеры того, как вопрос с печатью квитанций сейчас решают разные УО и ТСЖ России:

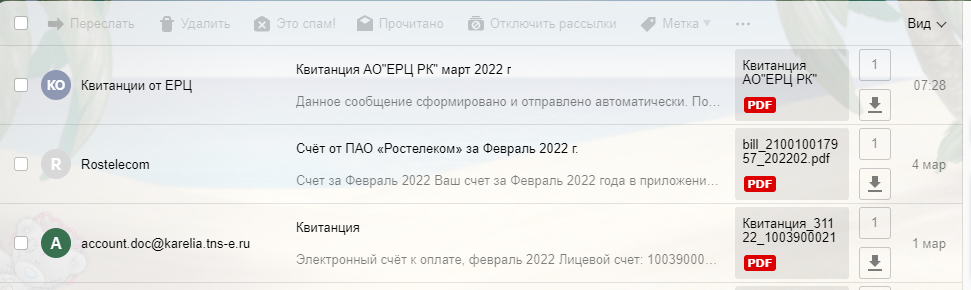
1. УО из Москвы хочет печатать счета на бумаге раз в три месяца, выставляя плату авансом за этот период. Но в ч. 2 ст. 155 ЖК РФ написано, что делать это нужно ежемесячно, если иное не прописано в договоре или не установлено на общем собрании членов ТСЖ. Самовольное изменение периодичности – нарушение ЖК РФ. Такое решение необходимо вынести на ОСС и вписать в договор управления.
2. Печать «по запросу» практикует ТСН из Новосибирска. Товарищество разместило в местах общего доступа МКД сообщение, что житель дома получит квитанцию на бумаге после обращения за ней в правление. Опять же подобные меры – нарушение ч. 2 ст. 155 ЖК РФ, но могут подойти для небольшого ТСЖ и кооператива. Там собственники и правление ТСЖ знают друг друга и находятся в контакте. В такой ситуации дело не дойдёт до жалобы в надзорные органы, а жители всегда могут получить актуальную информацию о начислениях.
3. ТСЖ из Ижевска напечатало квитанции на обратной стороне уже использованной бумаги, так называемых «черновиках». Использовать такой способ стоит с осторожностью: на обратной стороне квитанции могут оказаться коммерческая информация и персональные данные сотрудников организации или жителей дома, что также является нарушением законодательства.
4. Товарищество из Армавира уменьшило размер платёжки вдвое: вместо формата А4 использовало А5. Здесь УО нужно быть внимательными: на квитанции должна поместиться вся обязательная информация, перечень которой приведён в п. 69 Правил № 354.

В последние дни появился ещё один вариант экономии: производители начали выпускать офисную бумагу по новым технологиям. Она не такая белая, как используемая ранее, но стоит дешевле. А в НПА нигде не прописано, какого цвета должны быть квитанции. Однако стоимость «эко-бумаги» всё равно в два раза выше, чем цена пачки бумаги до кризиса:

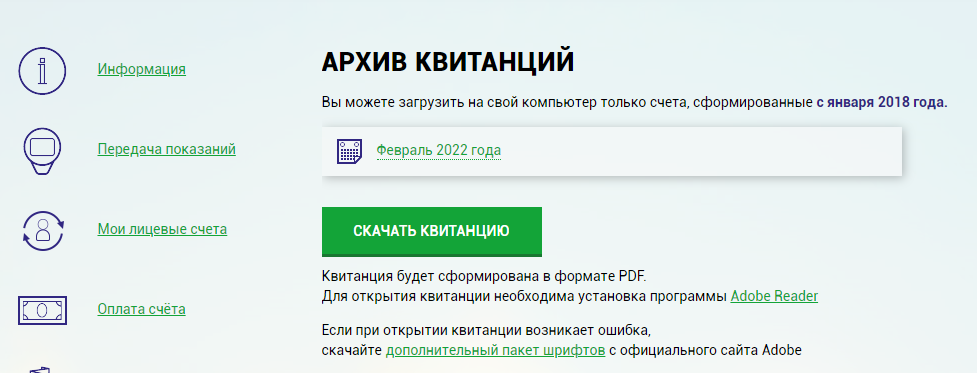


**Для экономии бумаги исполнители ЖКУ переходят с печати счетов на предоставление электронных квитанций**

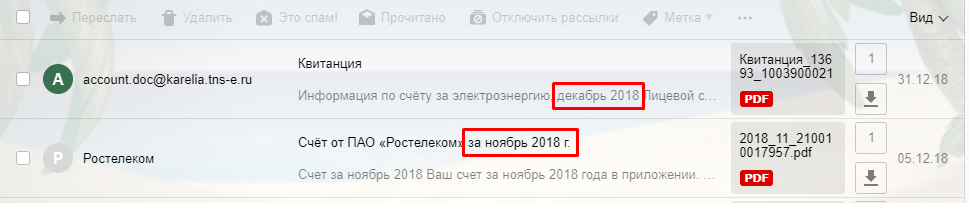
В упомянутой выше статье «Российской газеты» приведён ещё один способ для УО и ТСЖ сэкономить на печати квитанций – перейти на счета в электронном формате. Электронная квитанция – это тот же платёжный документ, только не распечатанный на бумаге. Он содержит те же реквизиты и сведения, что и аналог на бумаге, но доставляется потребителю не в почтовый ящик, а одним или несколькими онлайн-способами, например, по электронной почте.



Также квитанцию можно отправить в мессенджер потребителя – Вотсап, Телеграм или Вайбер. Некоторые исполнители ЖКУ размещают квитанции в личных кабинетах потребителей на своих сайтах и, или в мобильном приложении.



Данный способ направления квитанций ряд поставщиков ЖКУ начали использовать задолго до кризиса марта 2022 года – для экономии средств на печати и закупке бумаги.



Если ранее управляющая организация или ТСЖ не пользовалась таким способом доставки платёжных квитанций, то сейчас самое время начать. Как это сделать и что учесть, рассказываем далее.

**Уведомите собственников о переходе на электронные квитанции «везде, где можно»**

Вопрос перехода РСО, УО и ТСЖ на электронные платёжные документы активно обсуждался в закрытом чате Ассоциации «Р1». Глава Экспертного совета Елена Шерешовец отметила, что в законодательстве нет указаний, как должен быть оформлен такой переход. **В ч. 2 ст. 155 ЖК РФ прописано, что исполнитель услуг обязан выставить счета. В п. 69 Правил № 354 перечислено, какая информация в них должна содержаться. Но в НПА не установлено, что квитанция непременно должна быть на бумаге. В Минстрое РФ в целом поддержали переход поставщиков ЖКУ на электронные квитанции как вариант выхода из ситуации с ростом цены на бумагу.** Директор Департамента развития ЖКХ Минстроя России Олеся Лещенко в своём неофициальном Телеграм-канале написала, что департамент готов «поддержать взвешенные, согласованные большинством участников рынка предложения» в данной сфере. Члены Ассоциации «Р1» обсудили алгоритм перехода на электронные квитанции и вместе с Еленой Шерешовец пришли к выводу, что для этого нужно:

1. **Заранее уведомить жителей МКД о замене бумажных квитанций на электронные. Следует прописать дату или период, когда это произойдёт, и причину, а также указать, что в ином случае придётся повысить размер платы за содержание жилья из-за роста цен на бумагу либо отказаться от каких-то работ на доме.**
2. **Прописать в уведомлении, где и как можно получить квитанции. Сделать это можно, например, в ГИС ЖКХ, в личном кабинете или мобильном приложении. Также нужно предоставить жителям дома возможность заполнить заявление для получения счетов в мессенджере, по электронной почте. На уведомлении следует разместить QR-коды, чтобы потребители могли сразу перейти на страницу системы, на сайт или на шаблон заявления.** **Эксперты Ассоциации «Р1» советуют УО по возможности получить от собственников бумажное или электронное заявление с их контактами. В нём потребителю ЖКУ следует указать наиболее удобный способ получения квитанции.**
3. **Разместить объявление на сайте и в офисах компании или ТСЖ, в домовых чатах при их наличии, в группе в соц. сетях, а главное – на информационных стендах в подъездах, в лифтах. Если в МКД есть консьерж, пусть он рассказывает об этом собственникам.** **Как отметил один из членов Ассоциации «Р1», орган ГЖН их региона рекомендовал разместить такое уведомление везде, где только можно.**
4. **Учесть в уведомлении интересы жителей, у которых нет доступа в интернет или они не умеют им пользоваться.**

Помочь таким жителям дома могут родственники и соседи. Также на квитанции можно оставить номер телефона УО или ТСЖ, чтобы человек позвонил напрямую. Таким образом УО сможет по звонку точечно отработать запрос жителя дома на печать бумажной квитанции.

**На заметку – Позиция судов по вопросу перехода с бумажных на электронные квитанции в ЖКХ**

Есть несколько вариантов для УО и ТСЖ сэкономить на печати квитанций. Главное – соблюсти требования законодательства и уведомить собственников о причинах и необходимости таких мер. Также следует учитывать позицию судов, которые ранее рассматривали иски потребителей к исполнителям ЖКУ по вопросу принудительного перехода на электронные квитанции. Мы делали обзор таких споров: **суды, как правило, стоят на том, что изменить способ доставки платёжного документа можно только в случае, если это закреплено в договоре управления, решение принято на ОСС или с письменного согласия самого потребителя. Данные решения были приняты в докризисное время, и возможно, мнение судов после марта 2022 года изменится. Особенно если УО сможет доказать, что была вынуждена оформить переход с бумажной квитанции на электронную, а собственники были своевременно уведомлены и имели возможность вернуться к бумажной квитанции, например, позвонив в компанию или направив соответствующее заявление.**

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

**4.Шесть вопросов о работе УО с конференции «Управление МКД в 2022 году»**

**17-18 марта в Москве Ассоциация «Р1» провела традиционную весеннюю конференцию для управляющих многоквартирными домами «Управление МКД в 2022 году». Участники говорили о множестве важных для УО и ТСЖ тем. Рассказываем о некоторых из них.**

**-Как УО защититься от рейдерского захвата домов**

Двухдневная конференция Ассоциации профессиональных управляющих недвижимостью «Р1» прошла в онлайн и очном форматах. В первый день участники вместе со спикерами разобрали, как бороться с рейдерами и защищаться от потребительского экстремизма, правильно вести расчёты за ГВС и теплоснабжение, рассчитать экономику дома и составить годовой отчёт. Лекционную часть конференции открыла глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец с разбором вопросов, как УО защитить дома от рейдерских захватов.

**Рейдерство** – это захват активов или поглощение компании незаконными методами. Захваты МКД рейдерами происходят из-за несовершенства норм ЖК РФ, ведь собственники имеют право сменить УО в любой момент (ст. 310 ГК РФ, определение ВАС РФ от 16.11.2012 по делу № А16-59/2012). Елена Шерешовец отметила, что при захвате МКД в управление чаще всего используется «серое» рейдерство: когда внешне всё оформлено согласно НПА, но при проверке использованные методы оказываются вне закона. Методы борьбы с такими захватчиками зависят от сценария, по которому действует управляющая организация-конкурент.

Эксперт выделила три возможных сценария: Протокол ОСС полностью «нарисован на коленке». Подделана часть бюллетеней: согласно решениям, проголосовали те, кто не проживает в МКД или умер. Рейдер создал «свою» инициативную группу на доме, пообещав собственникам какие-либо бонусы: низкий размер платы за содержание, скидки и другое. Как действующей УО поступать в каждом из перечисленных случаев, узнайте из материалов конференции, размещённых под статьёй. Елена Шерешовец дала чёткие алгоритмы, в том числе по работе с органами власти и собственниками, и привела примеры из судебной практики, когда УО удалось отстоять свои МКД.

**Шаг 1:** **Доказать незаконность претензий конкурента на управление домом**

Конфликт начался с того, что одна из УО Подмосковья, управлявшая тремя МКД, утратила лицензию. Орган местного самоуправления назначил временную по решению депутатов, а потом провёл открытый конкурс, и компанию, которая его выиграла (далее УО-1), орган ГЖН внёс в реестр лицензий. Ситуация осложнилась тем, что за день до объявления результатов открытого конкурса собственники помещений в трёх МКД на общем собрании выбрали другую компанию (УО-2). Она с протоколом ОСС и заявлением обратилась в ГЖИ, но ведомство отказалось вносить изменения в реестр: управляющая организация для спорных домов уже была выбрана на открытом конкурсе. В итоге у жителей появились сразу две управляющие организации, которые объявили войну друг другу. Компании поочередно ограничивали доступ к общему имуществу домов, выставляли двойные квитанции, инициировали собрания активных собственников, оказывали психологическое давление на жителей МКД.

Представители УО-1 пытались получить доступ в подвалы и срезали замки на дверях. Чтобы прекратить двойное управление, выбранная на собрании УО-2 обратилась в суд, оспаривая итоги открытого конкурса. Суд установил, что общее собрание собственников в спорных домах состоялось раньше, чем была назначена УО-1. Кроме того, инициаторы ОСС заранее уведомили городскую администрацию о предстоящем ОСС по вопросу выбора управляющей организации. В итоге признаны недействительными результаты конкурса для временной УО-1 по трём домам (решения Одинцовского городского суда МО № 2-4702/2016, № 2-5429/2016, № 2-6511/2016).

**Шаг 2:** **Добиться от органа ГЖН внесения изменений в реестр лицензий**

ГЖИ пыталась признать недействительными результаты ОСС, но суд ей в этом отказал, поскольку нарушений при проведении собрания он не выявил (решения Одинцовского городского суда МО по делам № 2-5910/2016, № 2-5911/2016, № 2-5912/2016).

Тогда в суд обратилась УО-2. Она требовала признать незаконным бездействие ГЖИ по внесению изменений в реестр лицензий и понудить ведомство всё-таки это сделать (дело № А41-18721/2017). Суд признал, что у УО-1 отсутствовали полномочия по управлению домами, и отказ ГЖИ внести изменения в реестр лицензий он признал незаконным. За день до вынесения судом решения Госжилинспекция всё-таки передала дома в управление УО-2, отразив это в реестре лицензий. Но конфликт двух компаний на этом не закончился: возник вопрос о том, кто же в спорный период фактически, не на бумаге, управлял МКД и был вправе собирать с жителей плату за ЖКУ. И опять спор переместился в суд.

**Шаг 3:** **Взыскать внесённую жителями дома плату за ЖКУ с незаконно выбранной УО**

За месяцы, пока обе компании управляли спорными домами одновременно, жители оплачивали счета за жилищно-коммунальные услуги разным компаниям по разным квитанциям. УО-2, получив по суду право управлять домами, решила взыскать с УО-1 неосновательное обогащение и вернуть деньги, которые жители платили ей за ЖКУ в спорный период (дело № А41-19606/2018). Однако этот иск арбитражный суд не поддержал. Он сослался на то, что УО-2 была включена в реестр лицензий через два года после проведения ОСС по её выбору, в 2017 году, следовательно, домами в этот период не управляла. В качестве доказательства того, что этим занималась УО-1, суд привёл не расторгнутые с ней договоры ресурсоснабжения. УО-2 направила жалобу на решение арбитражного суда в Верховный суд РФ. Но и там судебный акт был не в пользу выбранной компании Сергей Сергеев, руководитель практики в сфере ЖКХ, экологии и природопользования МКА «Арбат», объяснил такой итог изменениями в ЖК РФ, произошедшими в 2018 году: «В 2015 году, когда компания была выбрана на ОСС, ещё отсутствовало само понятие «реестр лицензий». До принятия Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ управляющая организация была обязана приступить к выполнению договора управления не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания, если иное не установлено договором управления. Но к моменту, когда суд принимал решение по делу № А41-19606/2018, вступила в силу новая формулировка ч. 7 ст. 162 ЖК РФ: УО обязана приступить к исполнению договора управления с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ. Более того, согласно п. 14 Правил № 354, управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг не ранее заключения договоров с РСО. При этом в период рассмотрения дела у ряда судей сформировалось ошибочное мнение о том, что исполнение договора управления и предоставление коммунальных услуг, это тождественные понятия, хотя это не так.

Факт управления многоквартирным домом не ставится в зависимость от заключения договоров ресурсоснабжения. Можно управлять домом и не предоставлять коммунальные услуги, как например при переходе жителей на “прямые договоры” с РСО. Однако два этих условия переломили всю судебную практику и склонили Арбитражный суд на сторону УО-1, поскольку именно она была в реестре и имела заключенные договоры с РСО.

Итоги дела № А41-19606/2018, когда суды отказали УО-2 во взыскании неосновательного обогащения с УО-1, противоречили всем предыдущим решениям в рамках конфликта двух компаний. Получилось, что законно избранная УО-2 не имела законных прав на взимание платы за ЖКУ с момента ее избрания на ОСС. Такое право суды отдали УО-1, деятельность которой по управлению домами ранее признали незаконной из-за аннулирования итогов открытого конкурса».

**Более свежая практика ВС РФ и нижестоящих судов по взысканию неосновательного обогащения с управляющей организации, работу которой по управлению домом суд признал незаконной, имеет противоположные решения, в пользу законной УО, например, дело № А76-30255/2018.**

**Шаг 4:** Доказать, что конкурент не вправе взимать с собственников плату за ЖКУ в спорный период Суды отказали УО-2 во взыскании неосновательного обогащения, и тогда УО-1 подала иски к более чем сотне жителей МКД. Она пыталась взыскать с них плату за ЖКУ, внесённую по квитанциям выбранной на ОСС компании. Причём на тот момент по долгам уже истёк срок исковой давности. Интересы собственников в многочисленных судах представляли юристы МКА «Арбат». Судьи первой инстанции, рассмотревшие многочисленные иски УО-1 к жителям МКД, разделились во мнениях: по половине из них долги с потребителей взыскали в пользу истца, половина судей отказала компании в её требованиях. Ясности в ситуацию не внесла и апелляционная коллегия Мособлсуда. Одни решения об отказе УО-1 она оставила в силе, другие отменила, по некоторым из них уменьшив сумму долга с учётом сроков исковой давности. В обоснование решений суд указывал на то, что в спорный период согласно реестру лицензий домами управляла УО-1, значит, долги за ЖКУ следует взыскать в её пользу. Часть из этих решений жители не обжаловали, и они вступили в силу. По спорам, которые продолжились в кассационной инстанции, суд поддержал решения коллег с отказом во взыскании долга в пользу УО-1 (дела № 8Г-2094/2021, № 8Г-2887/2021, № 8Г-1571/2021, № 8Г-2134/2021 и другие). После этого все аналогичные иски УО-1 к собственникам по взысканию с них долгов за ЖКУ по спорным домам остались без удовлетворения (решения Одинцовского городского суда по делам № 88-11176/21, 88-13871/21). Решения судов апелляционной инстанции о взыскании кассационный суд направил на новое рассмотрение, таким образом вынося определения в пользу УО-2.

**На заметку**

Кратко подведу итоги затянувшихся на несколько лет судебных разбирательств. В этой истории жители многоквартирных домов и наши юристы столкнулись с крайне противоречивой ситуацией: когда услуги оказывает выбранная жителями УО, а оплату с жителей пытается взыскать другая УО, трактуя изменения в законодательстве и некоторые обстоятельства в свою пользу. При этом она заявляет, что является поставщиком коммунальных услуг, не предоставляя доказательств этого. Незаконное управление МКД и дополнительное взыскание с жителей платы за коммунальные услуги пришлось доказывать в суде. Тем не менее, в итоге мы выиграли и смогли доказать правоту выбранной на ОСС управляющей организации, даже с учётом пропуска срока исковой давности. УО смогла справиться с почти безвыходной ситуацией и, что немаловажно, без существенных финансовых потерь для собственников.

**Если вы как управляющая организация попали в подобное положение, вам следует: Обратиться в суд и оспорить результаты открытого конкурса или назначение временной УО, которые произошли после даты проведения общего собрания собственников. По итогам этого суда принудить орган ГЖИ внести изменения в реестр лицензий и передать дом в ваше управление. Взыскать с УО, взимавшей плату за ЖКУ с жителей в спорный период, сумму неосновательного обогащения.**

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

**- Как УО правильно установить экономически обоснованную плату за содержание общего имущества**

Заместитель генерального директора Научно-исследовательского Центра муниципальной экономики Вероника Межецкая на конференции рассказала о способах повышения размера платы за жилое помещение. Она подчеркнула, что такая плата должна:

- устанавливаться индивидуально по каждому МКД с учётом его реального технического состояния;

- быть соразмерна утверждённому перечню, объёмам и качеству услуг и работ;

- формироваться с учётом минимального перечня работ и услуг по содержанию МКД;

утверждаться решением ОСС или ОМС на основе конкурсных процедур;

- устанавливаться с учётом предложений УО.

УО должна вести расчёт размера платы за содержание отдельно по каждому дому в соответствии со ст. 55.25 ГК РФ, а также согласно позиции Верховного суда Р.Ф. в определении от 18.09.2013 г. № 49-КГПР13-6 и письму Минстроя РФ от 17.03.2016 № 7513-ОЛ/04.

Вероника Межецкая подробно остановилась на вопросе экономики МКД, которая зависит от стандарта его эксплуатации. Стандарт эксплуатации – это перечень, состав и периодичность работ, который составляется с учётом финансового состояния собственников в МКД и определяется с учётом установленных требований НПА, а также инструкции по эксплуатации дома. Эксперт отметила, что без такой инструкции невозможно эффективно управлять МКД, поэтому УО следует её изготовить. Инструкция может быть «защитой» для УО от ГЖИ и в судах, от активных собственников, муниципальных властей, продолжающих устанавливать плату без привязки к конкретному дому и без открытых конкурсов. Подробнее об инструкции по эксплуатации дома, а также об утверждении перечня работ и услуг и расчёте экономически обоснованного размера платы за содержание жилья – в материалах конференции.

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

**Как после 1 сентября 2022 года вести перерасчёт платы за КР на СОИ**

**18 марта Елена Шерешовец разобрала постановление Правительства РФ от 03.02.2022 № 92, где прописаны изменения в расчётах за КР на СОИ.**

Они коснутся многоквартирных домов, в которых установлены ОДПУ, а плата за ресурсы на содержание общего имущества определяется исходя из норматива или среднемесячного объёма.

С 1 сентября 2022 года в соответствии с ПП РФ № 92 в течение первого квартала нового года управляющая организация, ТСЖ или кооператив обязаны сделать в таких домах перерасчёт платы за КР на СОИ, внесённый потребителями за предыдущий год: - Если показания ОДПУ больше, чем сумма норматива за год, тогда УО довыставляет собственникам плату.

- Если разница таких показаний отрицательная, то УО в квитанциях выставляет потребителям ноль по КР на СОИ на весь отрицательный объём.

Подробнее о нюансах перерасчёта и о том, что нужно сделать УО, чтобы перейти на неё без негативной реакции жителей домов, узнайте из материалов конференции.

**Постановление № 92 определило порядок и сроки перерасчёта платы за КР на СОИ в домах с ОДПУ**

С 1 сентября 2022 года вступят в силу изменения в расчётах платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества МКД, за сточные воды и порядок расчётов между РСО и управляющими организациями. Они утверждены постановлением от 03.02.2022 № 92. 9 и 11 февраля в онлайн-эфире Инстаграм-канала Ассоциации «Р1» глава её Экспертного совета Елена Шерешовец и исполнительный директор Ирэн Парсамян рассказали управляющим домами об этих изменениях, а также ответили на вопросы управляющих домами организаций по ПП РФ № 92. Общим нововведением для Правил № 354, № 491 и № 124 является условие их ограниченного действия – до 31 декабря 2027 года. После этого законодатели либо должны издать новые НПА в этой сфере, либо продлят действие Правил.

При расчётах за КР на СОИ исходя из норматива УО должна делать перерасчёт в домах с ОДПУ 9 февраля Елена Шерешовец подробно разобрала корректировки Правил № 491. Она отметила, что главные изменения внесены в порядок перерасчёта платы за КР на СОИ. Такой перерасчёт нужно делать в случае, если в доме есть ОДПУ, а расчёт платы за КР на СОИ в течение года ведётся по нормативу (ст. 156 ЖК РФ). В такой ситуации в первом квартале каждого года управляющая организация должна делать перерасчёт платы в соответствии с показаниями прибора учёта. Но до ПП РФ № 92 порядка такого перерасчёта в НПА не было.

С 1 сентября 2022 года в соответствии с ПП РФ № 92 в течение первого квартала нового года управляющая организация, ТСЖ или кооператив обязаны сделать перерасчёт платы за КР на СОИ, внесённый потребителями за предыдущий год. Сделать это нужно в домах, где есть ОДПУ и при расчётах используется норматив:

- если показания ОДПУ больше, чем сумма норматива за год, тогда УО должна довыставить плату собственникам;

- если разница таких показаний отрицательная, то УО в квитанциях должна выставлять потребителям ноль по КР на СОИ на весь отрицательный объём.

**Чтобы не делать перерасчёт, собственники должны на ОСС решить рассчитываться за КР на СОИ по факту**

Елена Шерешовец дала управляющим домами несколько рекомендаций, чтобы подготовиться к нововведению. Если в доме сверхнорматив обычно высокий, то стоит не выбирать лёгкий путь расчётов по нормативу и перерасчёта в начале года. Если компания в начале нового года выставит жителям весь сверхнорматив к оплате, это негативно скажется на уровне лояльности собственников к УО, а также может повлечь ряд проверок от органов ГЖН по жалобам. Эксперт считает, что лучше заранее, до сентября, провести в домах ОСС и принять решение о расчётах платы за КР на СОИ по факту, по показаниям ОДПУ. В таком случае никакого перерасчёта не будет, а управляющая организация не понесёт убытки. Также вариант – на ОСС принять решение о расчётах в течение года по среднемесячному объёму. ПП РФ № 92 вводит формулы для таких расчётов. Тогда сумма перерасчёта в первом квартале не будет большой, ведь среднемесячный объём как правило близок к фактическому потреблению. Если же собственники отказываются уйти от норматива и УО понимает, что объём перерасчёта будет значительным, то Елена Шерешовец предлагает организациям разбить его на три месяца первого квартала года. Это снизит финансовую нагрузку на собственников в месяц.

**Расчёт платы за сточные воды на СОИ будет вестись исходя из суммы КР на СОИ по горячей и холодной воде**

Также эксперты отдельно остановились на изменениях, которые ПП РФ № 92 внесёт в сентябре 2022 года в Правила № 354 и № 124. Они касаются нововведений в расчётах платы за сточные воды, потреблённые на содержание общего имущества в МКД. Сейчас объём такой жилищной услуги определяется двумя способами: суммирование объёмов КР на СОИ по горячей и холодной воде, по нормативу. Выбор способа зависит от позиции органов власти и судов в регионе. При этом нормативы могут использоваться только РСО, если она является исполнителем услуг по водоотведению. С 1 сентября 2022 года все исполнители услуг во всех регионах будут применять единый подход в этой сфере. Если в МКД невозможно установить ОДПУ сточных вод, тогда КР на СОИ должно рассчитываться путём суммирования объёмов горячей и холодной воды, использованных для этих целей. Также в ПП РФ № 92 прописан случай, когда горячая вода в доме производится с помощью внутридомового оборудования. Для этого в Правила № 354 вводятся новые формулы. Их Елена Шерешовец разбирала на V итоговой конференции в конце 2022 года: материалы размещены под отчётной статьёй. Члены Ассоциации «Р1» найдут их в личных кабинетах.

**Первый перерасчёт за КР на СОИ управляющие домами должны сделать в 2023 году за 2022 год**

Перерасчёт за КР на СОИ можно сделать только за 2022 год или за другие годы тоже, например, за 2020 и 2021 годы? За весь год или только за период с 1 сентября, когда ПП РФ № 92 вступит в силу?

**Первый перерасчёт нужно будет делать в 1 квартале 2023 года за весь 2022 год**. За более ранние периоды делать такой перерасчёт в 2023 году нельзя.

**Как вернуть деньги, если норматив был больше фактического потребления, при «отрицательной величине» перерасчёта?**

Если при разнице объёма норматива и факта образовалась отрицательная величина, то УО и ТСЖ обязаны вернуть потребителям излишне уплаченные деньги. Это может случиться, если дом прошёл энергоэффективный ремонт, а норматив КР на СОИ остался высоким. В таком случае по факту в доме будет потрачено ресурсов меньше, чем это предусмотрено нормативом. Тогда УО в течение первого квартала нового года выставляет в квитанциях по строке КР на СОИ ноль до момента, пока образовавшийся минус не будет закрыт начислениями. Например, по нормативу заплатили за 800 единиц ресурса, а по ОДПУ потратили 600. Разница составит -200, и её нужно учитывать в начислениях будущих периодов. Если норматив 50, то в течение четырёх месяцев УО выставляет жителям ноль потребления за КР на СОИ по данному ресурсу.

Как правильно сформулировать вопросы для повестки дня ОСС о переходе на расчёт платы за КР на СОИ по факту или среднемесячному потреблению? Елена Шерешовец предложила взять точные формулировки из п. 29.1 ПП РФ 491 по каждому способу расчётов. Если же норматив потребления в регионе установлен примерно таким, какой расход по факту в доме, то эксперт считает, что УО может не проводить собрание: сумма перерасчёта будет в таком случае небольшой.

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

**- Как работать с потребительским экстремизмом**

О том, как УО и ТСЖ защититься от потребительского экстремизма, участникам конференции рассказала гендиректор АНО «Единый центр защиты прав потребителей» Кристина Королёва.

Потребительский экстремизм – это случаи, когда гражданин злоупотребляет своим правом, манипулируя Законом о защите прав потребителей в корыстных целях, чтобы получить выгоду или доход.

УО и ТСЖ в своей работе чаще всего сталкиваются с ним в следующих ситуациях:

- залитие вследствие некачественного содержания общего имущества,

- полученные травмы из-за плохо убранной придомовой территории,

- некачественно произведённый текущий ремонт или оказанные коммунальные услуги.

Эксперт привела пять основных правил, которым нужно следовать УО, чтобы защитить себя от потребительского экстремизма. Среди них отвечать потребителям на претензии в течение десяти дней и фиксировать любые нарушения актами, фото/видео и приглашать свидетелей.

**Кто такие «граждане СССР» и можно ли взыскать с них долги за ЖКУ.**

**Одна из управляющих организаций в Телеграм-канале Ассоциации «Р1» спросила, как коллеги борются с «Гражданами СССР». Рассказываем, кто это такие и что с ними делать УО и поставщикам ресурсов, если те отказываются платить за ЖКУ, считая себя гражданами другой страны.**

**«Граждане СССР» – группы с лозунгами о нелегитимности РФ**

Федеральной структуры «граждане СССР» в России не существует, это собирательное наименование разных групп населения страны, которых объединяют схожие лозунги и манера поведения. Они считают, что СССР до сих пор существует, а Россия и её законы нелегитимны. В ряде регионов организации этого направления уже получили статус экстремистских. В 2018 году Верховный суд Коми признал экстремистской крупную организацию «граждан СССР» – за призывы к свержению власти. В 2019 году Прикубанский суд Краснодара объявил подобное общественное объединение вне закона за деятельность, направленную на антисемитизм, национализм и риторику против власти.

Они считают себя гражданами СССР и отказываются подчиняться законам и органами власти России Главный постулат «граждан СССР» заключается в том, что Советский Союз юридически существует, а РФ, её власть и структуры, законодательство и суды – нелегитимны. Поэтому приверженцы этого движения отказываются платить налоги, штрафы, кредиты и оплачивать ЖКУ.

Приведём главные тезисы, которые «граждане СССР» приводят в защиту своих взглядов: Российская Федерация не существует, и вся её территория – это территория СССР. «Документов о передаче земли Красноярского края из СССР в РФ тоже нет, выходит, мы живем в Советском Союзе. Что такое Российская Федерация? Даже в Конституции написано, в 67-й статье: “Российская Федерация обладает суверенными правами и осуществляет юрисдикцию на континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне”. Плывите на континентальный шельф, на дно моря и осуществляйте свою юрисдикцию, пожалуйста», – возмущается «гражданка СССР». Они не отказывались от гражданства СССР и не принимали гражданства РФ, выданные им паспорта СССР действительны. «Граждане» отмечают, что родились в Советском Союзе, не отказывались от паспорта и не принимали гражданство России. На порталах приверженцы этой идеи дают пояснения: «Вы родились в Советском Союзе и не давали согласия на смену гражданства, поэтому остаётесь гражданином Страны Советов. Для получения нового "настоящего" паспорта необходимо внести пошлину в размере нескольких тысяч рублей. В последующем за деньги можно "оформить" и другие документы – от водительского удостоверения до свидетельства о рождении. Разумеется, никакой юридической силы они не имели».

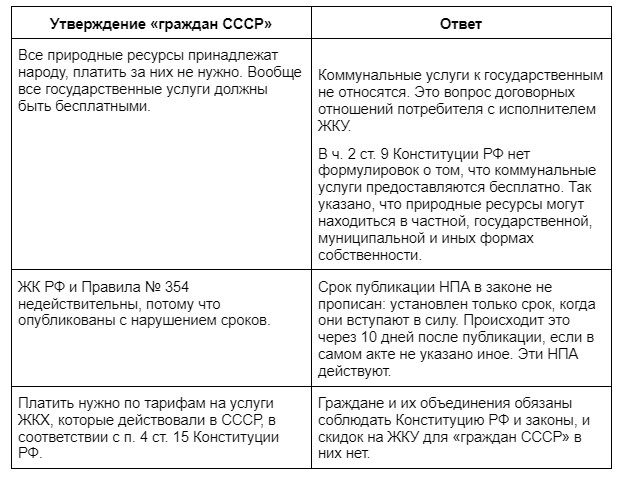
«Граждане СССР» отказываются платить за ЖКУ

Организации ЖКХ в регионах также столкнулись с «гражданами СССР»: те отказываются платить за жилищно-коммунальные услуги в РФ. Впрочем, как налоги и штрафы.

С потоком таких граждан в 2019 году столкнулись коммунальные службы Северной Осетии. Некоторые жители региона отказались платить за электричество и газ. Это, по их мнению, не соответствует законам Советского Союза. Авторы заявлений в УО и РСО отметили, что не признают РФ и российские компании ЖКХ и за коммунальные услуги платить не будут. С такой же ситуацией столкнулись поставщики ЖКУ на Камчатке, в Санкт-Петербурге, в Томске и Омске, в Нижнем Новгороде и других городах и регионах. Коммунальные службы отвечали на сотни заявлений потребителей, а затем обращались в суд, чтобы обязать «граждан СССР» оплатить долги вне зависимости от того, признают они РФ или нет. Показательная история произошла в Зеленогорске. По иску исполнителя ЖКУ суд вынес решение о взыскании с потребителя долга в 64 тысячи рублей. Приставы открыли исполнительное производство. Мужчина пришёл к ним и заявил, что он «гражданин СССР» и не должен платить по долгам. Пока неплательщик снимал диалог с приставами на камеру телефона и планшета, сотрудники составили акт описи этой техники. Должник вызвал полицию, но те поддержали служащих УФССП. В итоге «гражданин СССР» оплатил долги, чтобы не лишиться описанных вещей.

**УО должны отвечать на письма-заявления «граждан СССР», опираясь на нормы законодательства**

Независимо от взглядов на легитимность РФ, «граждане СССР» обязаны платить за жилищно-коммунальные услуги. О том, что делать управляющим организациям, ТСЖ и поставщикам ресурсов, если они получили петицию от такого жителя многоквартирного дома, и он не желает оплачивать счета, рассказала глава Экспертного Совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец. Первое, что нужно сделать в соответствии с законодательством, – ответить на письмо потребителя. Эксперт кратко пояснила, как опровергнуть каждый из основных тезисов «граждан»:



**Суды при взыскании налогов и других платежей не принимают аргументов «граждан СССР»**

Как отметила Елена Шерешовец, аргументы в беседе с такими потребителями не всегда помогают. В таком случае, если житель МКД не платит за ЖКУ, управляющей организации или РСО следует обращаться в суд. В судебной практике есть многочисленные дела, связанные с «гражданами СССР» и их отказом признавать власть РФ и законы: Полномочия полиции. Автолюбительница привлечена к административной ответственности за отказ предъявить сотруднику ГИБДД водительские права. В суде она пояснила, что является гражданкой СССР и от услуг МВД РФ отказалась. Служебное удостоверение сотрудника не соответствовало советскому ГОСТ. Полицейские не доказали ей своё право требовать документы. Женщину арестовали на двое суток по ч. 1 ст. 19.3 КоАП РФ (постановление Шемышейского районного суда Пензенской области от 26.07.2021 по делу № № 5-297). Соблюдение масочного режима. «Гражданин СССР» из Приморского края был признан виновным в административном правонарушении – отказался носить средства индивидуальной защиты в период борьбы с коронавирусом. Он утверждал, что не обязан соблюдать нормативные акты РФ (постановление Находкинского городского суда Приморского края от 16.11.2020 по делу № № 5-2896-20). Оплата кредита. Суд обязал заёмщицу выплатить долг по кредиту одного из банков, несмотря на то, что она заявила, что является гражданкой Советского Союза, и законы РФ на неё не распространяются (решение Туапсинского районного суда Краснодарского края от 27.07.2020 по делу № 2-556/20). Оплата налогов. «Гражданка СССР» отказалась платить земельный налог на участок, считая, что находится вне юрисдикции России. Суд признал исковые требования управления ФНС правомерными и взыскал с собственницы земли 7 тысяч рублей (решение Омутинского районного суда Тюменской области от 17.07.2020 по делу № 2а-241/2020).

**Исполнитель взыскивает с «граждан СССР» долг за ЖКУ в суде как с любых других неплательщиков**

С сфере ЖКХ суды применяют тот же подход, что и при разрешение споров о налоговых или кредитных долгах «граждан СССР». Поставщики ресурсов рассказывают о судебных решениях в этой сфере. Так, в Самаре в 2020 году РСО выиграла 11 дел о задолженности за ЖКУ с таких потребителей. В 2019 году «гражданка СССР» пыталась обязать суд признать платёжные документы от РСО и договор энергоснабжения недействительными и освободить её от оплаты «услуги электроснабжения по стандартам Российской Федерации». Она считала, что не обязана оплачивать ресурсы, принадлежащие гражданам СССР. Судья указал, что все граждане обязаны оплачивать потреблённые коммунальные ресурсы (ч. ч. 1, 2 ст. 153 ЖК РФ, ч. 1 ст. 540 ГК РФ). Требования истца суд признал необоснованными. Иск потребителя был полностью отклонён (решение Чапаевского городского суда Самарской области от 06.09.2019 по делу № 2-1119/2019). Елена Шерешовец отметила, что на сегодня ей не удалось найти ни одного иска, по которому суд принял бы иную позицию и встал на сторону «граждан СССР». «Платить всё равно придётся», – сделала заключение эксперт. Сталкивались ли вы с такими потребителями? Расскажите об итогах вашего общения и поделитесь с нами судебными делами в комментариях под статьёй.

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

1. **Шесть разъяснений органов ГЖН**

**Сделали новую подборку разъяснений и информационных сообщений органов Госжилнадзора, полезную управляющим многоквартирными домами. Читайте о квалификационном аттестате руководителя УО, незаконных перепланировках квартир, порядке ответов на запросы о перерасчёте платы за ЖКУ и обслуживании газового оборудования.**

**По новым правилам потребитель вправе получать субсидию на ЖКУ, если долг не подтверждён судом**

ГЖИ Липецкой области разъяснило, что граждане, которым в 2021 года не выплачивались субсидии на ЖКУ из-за наличия задолженности, смогут получить такие компенсации в 2022 году. Главное условие – отсутствие долга, подтверждённого вступившим в силу решением суда. Если в январе 2022 года органы соцзащиты получили от УО или РСО информацию о том, что у получателя субсидии есть подтверждённая задолженность, то выплаты такому человеку прекратились в феврале 2022 года. Основанием для возобновления предоставления субсидии на ЖКУ будет оплата долга, указанного в судебном решении. При этом выплату субсидий на оплату коммунальных услуг приостановят даже в том случае, если у жителя дома есть подтверждённый долг за жилищные услуги, и наоборот. Если в ГИС ЖКХ невозможно внести сведения по заявителю о его долге: адреса нет в ФИАС или он неверный, то, как указала ГЖИ Липецкой области, уполномоченный орган в такой ситуации запросит сведения «в органах и организациях, обладающих» необходимой информацией.

**Собственникам в МКД запрещено самовольно проводить работы на газовом оборудовании**

Орган Госжилнадзора Республики Коми дал разъяснения по надлежащему содержанию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Он указал, что проведение регулярных осмотров и техобслуживания позволяет своевременно: выявить неисправность такого оборудования и ветхость газовых шлангов; диагностировать качество работы вентиляции; заметить микроутечки газа, которые при накоплении газа они могут привести к хлопку. В соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 14.05.2013 № 410, жители газифицированных квартир обязаны заключить со специализированной организацией договор на техническое обслуживание ВКГО и обеспечить доступ в квартиру её сотрудникам для плановых осмотров. При отказе владелец квартиры может быть привлечён к административной ответственности и оштрафован на 1–3 тысячи рублей. При угрозе аварии сумма вырастет в 10 раз. При этом законодательство запрещает жителям квартир самостоятельно устанавливать, менять и обслуживать газовое оборудование. Для этого им нужно: заключить договор на техническое обслуживание ВКГО; при выявлении неисправности газового оборудования вызвать работников предприятия газового хозяйства; вызвать работников специализированной организации, с которой заключён договор, для монтажа, присоединения, перенесения или замены газового оборудования.

**УО обязана отвечать на обращения граждан по вопросам правильности расчётов платы за ЖКУ**

Орган ГЖН Коми опубликовал памятку для исполнителей ЖКУ и потребителей о порядке перерасчётов платы, начисленной за коммунальные и жилищные услуги:

- При получении заявления потребителя исполнитель услуг проверяет правильность сделанных начислений по его лицевому счёту, а также корректность начисленных пени. - Сразу же после проверки организация выдаёт заявителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

Такие документы по требованию потребителя заверяют подписью руководителя и печатью исполнителя. Если проверить начисления в момент обращения невозможно, то стороны согласовывают срок такой проверки. Он не может превышать один месяц со дня обращения потребителя. Также стороны определяют, каким способом исполнитель услуг направит документы заявителю. Сделать это необходимо не позднее пяти рабочих дней со дня завершения проверки. Запрос на проверку расчётов собственник может направить по почте или электронным сообщением на адрес электронной почты УО. Официальный ответ УО направляет по тем же каналам связи, по которым получила запрос, если заявитель не указал иное.

**УО и жители МКД должны сигнализировать в орган ГЖН о незаконных перепланировках квартир**

Жилищные инспекторы Москвы разобрали примеры недопустимых перепланировок, выполненных москвичами в 2021 году:

- Хозяйка квартиры демонтировала несущую стену, объединила жилую комнату с лоджией, куда перенесла радиатор отопления. Эти действия – нарушение теплового контура здания.

- Собственник совместил балкон с жилой комнатой и разместил газифицированную кухню над жилой комнатой нижерасположенной квартиры, увеличил санузел и обустроил камин с дымоходом.

- Владелец квадратных метров в МКД демонтировал в одной из комнат железобетонный ригель – основной опорный элемент каркаса здания.

- Хозяйка квартиры самовольно увеличила высоту потолка почти на полметра за счёт чердачного помещения, устроила антресоль с перегородкой, перенесла газовую плиту и сантехническое оборудование.

ГЖИ напомнила, что проводит проверки перепланировок квартир по жалобам граждан и УО. О проведении самовольных работ свидетельствуют продолжительный шум перфоратора или ударов кувалды, вынос строительного мусора. В таких ситуациях Госжилинспекция советует соседям обращаться к ней или в свою УО.

**Руководитель УО обязан сдавать квалификационный экзамен каждые пять лет**

Разъяснение ГЖИ Липецкой области касается получения УО лицензии на управление домом. Ведомство напомнило, что для этого соискатель лицензии должен зарегистрироваться в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя и выполнить ряд лицензионных требований. К ним относится наличие у должностного лица компании квалификационного аттестата. В ст. 202 ЖК РФ сформулировано единственное требование к претенденту на получение квалификационного аттестата: информации о нем нет в реестре дисквалифицированных лиц. Если претендент сдал экзамен, ему выдается аттестат на пять лет. Порядок проведения квалификационного экзамена, перечень вопросов и особенности определения результатов установлены приказом Минстроя РФ от 05.12.2014 № 789/пр. Он проводится в форме компьютерного тестирования. Тест состоит из 100 вопросов, ответить на которые необходимо за два часа. Для сдачи экзамена необходимо правильно ответить на 86 и более вопросов. Количество попыток сдачи экзамена не ограничено. В 2022 году такой экзамен нужно пройти тем руководителям УО, которые получили квалификационный аттестат в 2017 году. Предлагаем воспользоваться нашим бесплатным тренажёром для подготовки к экзамену. Тестирование можно пройти в режиме обучения или в режиме экзамена.

**По новым правилам потребитель вправе получать субсидию на ЖКУ, если долг не подтверждён судом**

ГЖИ Липецкой области разъяснило, что граждане, которым в 2021 года не выплачивались субсидии на ЖКУ из-за наличия задолженности, смогут получить такие компенсации в 2022 году. Главное условие – отсутствие долга, подтверждённого вступившим в силу решением суда. Если в январе 2022 года органы соцзащиты получили от УО или РСО информацию о том, что у получателя субсидии есть подтверждённая задолженность, то выплаты такому человеку прекратились в феврале 2022 года. Основанием для возобновления предоставления субсидии на ЖКУ будет оплата долга, указанного в судебном решении. При этом выплату субсидий на оплату коммунальных услуг приостановят даже в том случае, если у жителя дома есть подтверждённый долг за жилищные услуги, и наоборот. Если в ГИС ЖКХ невозможно внести сведения по заявителю о его долге: адреса нет в ФИАС или он неверный, то, как указала ГЖИ Липецкой области, уполномоченный орган в такой ситуации запросит сведения «в органах и организациях, обладающих» необходимой информацией.

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

1. **Семь случаев, когда судьи отменяют денежные штрафы**

|  |
| --- |
|  |

**Есть аргументы, которые помогут не выплачивать штраф и заменить его предупреждением. Чтобы их сформулировать, мы изучили 100 похожих судебных дел и выяснили, почему одним удается оспорить штраф, а другим – нет.**

**Предлагаем три аргумента, чтобы оспорить штраф, и семь случаев, когда это работает. Основано на реальных судебных делах.**

**Три аргумента, чтобы заменить штраф предупреждением**

Суд в рамках судебного заседания примет во внимание только те аргументы и доводы, которые вы озвучите.

Вот три аргумента, по которым судья может отменить постановление о взыскании штрафа:

1. УО, жилищное объединение к административной ответственности ранее не привлекались;

2. правонарушение не причинило вреда жизни и здоровью людей, других негативных последствий;

3. организация относится к субъектам малого и среднего предпринимательства.

Если вы убедили суд, то он применяет [часть 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RSQ2P5/) статьи 4.1.1, [часть 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00M9C2NA/) статьи 3.4 КоАП и заменяет административное наказание в виде штрафа на предупреждение.

Подайте заявление об оспаривании решения административного органа в арбитражный суд. Выберите суд по месту вашего нахождения или по месту нахождения административного органа, постановление которого вы хотите отменить.

Успейте подать заявление за 10 дней со дня получения копии спорного решения. Иной срок может быть установлен федеральным законом. Госпошлину при подаче заявления платить не нужно ([ст. 208 АПК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00MB82NH/)).

Если вы УО, у вас должен быть [статус субъекта малого или среднего предпринимательства](https://mini.1umd.ru/#/document/16/86597/). Такой статус есть у всех, кто включен в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства. Проверить свой статус можно на сайте ФНС России по адресу: [ofd.nalog.ru](https://ofd.nalog.ru/).

Соблюдайте указанные условия и просите суд заменить наказание.

Теперь рассмотрим нарушения, штраф за которые вы можете оспорить и попросить судей заменить его предупреждением.

**Нарушения в части раскрытия информации**

Верховный суд Республики Марий Эл отменил штраф в 150 тыс. руб. за неполное раскрытие управляющей организацией информации и вынес предупреждение ([постановление от 27.09.2016 по делу № 4А-237/2016](https://mini.1umd.ru/#/document/98/27136601/)).

При проверке инспектор выявил, что УО не разместила в открытом доступе:

* информацию об использовании общего имущества в МКД;
* отчет об исполнении УО договора управления;
* общую информацию о домах, управление которыми осуществляет.

Мировой судья оштрафовал УО на 150 тыс. руб. по [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RTO2PD/) статьи 7.23.3 КоАП, но УО подала жалобу. Решение о замене штрафа предупреждением было принято судом третьей инстанции.

**Отказ передать техническую документацию на МКД**

Арбитражный суд Республики Коми отменил штраф и назначил предупреждение ([решение от 28.02.2017 по делу № А29-9508/2016](https://mini.1umd.ru/#/document/98/18208330/)). Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили судебный акт в силе ([постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.07.2017 по делу № А29-9508/2016](https://mini.1umd.ru/#/document/98/21515156/)).

В МКД изменился способ управления, а УО не передала техническую документацию на дом. За это организацию привлекли к административной ответственности по [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MGS2NM/) статьи 7.23.2 КоАП. ГЖИ города Сыктывкара назначила УО штраф в размере 150 тыс. руб.

УО оспорила постановление инспекции в суде и добилась отмены штрафа. Суд применил [часть 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RSQ2P5/) статьи 4.1.1, [часть 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00M9C2NA/) статьи 3.4 КоАП и заменил административное наказание в виде штрафа на предупреждение.

Аналогичное решение принял Арбитражный суд Удмуртской Республики ([решение от 15.06.2017 по делу № А71-3711/2017](https://mini.1umd.ru/#/document/98/27136602/)). ГЖИ оштрафовала УО за отказ передать техническую документацию на МКД новой компании. Размер штрафа составил 75 тыс. руб. Апелляционный суд поддержал решение суда первой инстанции ([постановление от 14.08.2017 № 17АП-9453/2017](https://mini.1umd.ru/#/document/98/22059265/)).

За такое же нарушение ГЖИ Республики Хакасия оштрафовала УО на 150 тыс. руб., но Арбитражный суд Республики Хакасия назначил вместо штрафа предупреждение ([решение от 09.11.2016 по делу № А74-10538/2016](https://mini.1umd.ru/#/document/98/14923570/)).

**Нарушение правил содержания МКД**

Арбитражный суд Красноярского края заменил штраф в размере 40 тыс. руб. на предупреждение ([решение от 07.12.2016 по делу № А33-23116/2016](https://mini.1umd.ru/#/document/98/15822743/)).

УО нарушила правила содержания МКД. При проверке инспекторы выявили, что:

* вытяжные канализационные трубы не выведены за пределы чердачного помещения крыши МКД – нарушение обязательных требований [подпункта «г»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M7K2N0/) пункта 10, [подпункта «а»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9S2NC/) пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/) (далее – Правила № 491), пунктов [4.6.3.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MDC2N7/), [4.6.1.27](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MFS2O8/) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных [постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/) (далее – Правила № 170);
* отсутствует тепловая изоляция трубопроводов системы отопления – нарушение обязательных требований [подпункта «ж»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9A2N9/) пункта 10, [подпункта «а»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9S2NC/) пункта 11 Правил № 491, [пункта 5.2.22](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M7I2MS/) Правил № 170;
* повреждены стены приямков при спуске в подвальное помещение, есть отклонение стен от вертикали – нарушение обязательных требований [подпункта «г»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M7K2N0/) пункта 10, [подпункта «а»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9S2NC/) пункта 11 Правил № 491, пунктов [4.2.1.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MAI2MU/), [4.2.1.14](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M6G2MA/) Правил № 170, [пункта 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00M6C2MG/) Минимального перечня услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного [постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499012340/).

ГЖИ привлекла УО к ответственности по [статье 7.22](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MDI2NA/) КоАП и назначила штраф. УО оспорила решение инспекции в суде. В результате суд посчитал, что ГЖИ назначила компании административный штраф необоснованно. Судьи указали на обстоятельства, рассмотренные нами в разделе «Три аргумента, чтобы заменить штраф предупреждением», и отметили, что действиями УО не нанесен имущественный ущерб.

**Нарушение лицензионных требований**

Свердловский областной суд отменил решение о наложении штрафа и назначил наказание в виде предупреждения ([постановление от 16.11.2016 № 4а-1004/2016](https://mini.1umd.ru/#/document/98/17747037/)).

УО нарушила [Правила № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00LVA2M9/), инспекторы выявили:

* подтопление подвального помещения дома;
* разрушения на фасаде;
* следы протечки с чердачного помещения в подъезде на 12-м этаже.

Действия УО подпадают под нормы [части 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RVS2PB/) статьи 14.1.3 КоАП.

Мировой судья назначил наказание в виде штрафа 50 тыс. руб. Апелляционную жалобу УО суд не удовлетворил. Решение о замене штрафа предупреждением принял суд третьей инстанции.

**Нарушение трудового законодательства**

Свердловский областной суд нашел основания для замены штрафа предупреждением ([постановление от 25.11.2016 № 4а-1038/2016](https://mini.1umd.ru/#/document/98/17784141/)).

Областная трудовая инспекция выявила нарушения трудового законодательства и отметила по результатам проверки, что:

* не представлены материалы аттестации рабочих мест по условиям труда (специальной оценки условий труда);
* работники не ознакомлены с достоверной информацией об условиях труда на рабочих местах;
* нет доказательств проведения работникам медицинских осмотров и инструктажей по охране труда на рабочем месте;
* отсутствует журнал регистрации инструктажей по охране труда.

Нарушения квалифицировали по части [1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MHM2OG/), [3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00S3K2P6/) статьи 5.27.1 КоАП.

Первоуральский городской суд Свердловской области оштрафовал УО на 120 тыс. руб., но компания подала апелляцию.

За такое же нарушение Государственная трудовая инспекция Республики Дагестан оштрафовала УО на 60 тыс. руб. Верховный суд Республики Дагестан заменил штраф предупреждением ([решение от 14.12.2015 по делу № 21–173/2015](https://mini.1umd.ru/#/document/98/7412658/)).

**Нарушение противопожарного режима**

Хабаровский краевой суд заменил штраф за нарушения в соблюдении правил противопожарного режима предупреждением ([решение от 28.02.2017 по делу № 21–166/2017](https://mini.1umd.ru/#/document/98/18990423/)).

При плановой проверке МКД инспекторы выявили кладовые, не предусмотренные проектом. Это нарушение подпункта «к» пункта 23 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства от 25.04.2012 № 390 (утратили силу).

Госпожнадзор привлек ТСЖ к ответственности по [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MIE2NR/) статьи 20.4 КоАП и назначил штраф в размере 150 тыс. руб. ТСЖ обжаловало постановление инспекции в суде.

Суд учел смягчающее обстоятельство – ТСЖ впервые привлечено к административной ответственности. Судебная коллегия решила, что изменение наказания позволит достичь восстановления социальной справедливости, исправления правонарушителя и предупреждения совершения новых правонарушений.

**Внимание**

**С 1 января 2021 года правила пожарной безопасности регулируют Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные**[**постановлением Правительства от 16.09.2020 № 1479**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565837297/)**.**

**В частности запрет на устройство кладовых на лестничных клетках установлен** [**подпунктом «к»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565837297/XA00M8G2MQ/) **пункта 16 Правил № 1479.**

**Нарушение требований по уборке территории (региональное законодательство)**

Арбитражный суд Свердловской области назначил УО наказание в виде предупреждения. Семнадцатый арбитражный апелляционный суд оставил в силе решение суда первой инстанции ([постановление от 28.12.2016 № 17АП-16902/2016 по делу № А60-35464/2016](https://mini.1umd.ru/#/document/98/16874918/)).

МБУ «Инспекция охраны окружающей среды города Екатеринбурга» обследовала территорию МКД, который обслуживает компания, и выявила нарушения Правил благоустройства территории муниципального образования город Екатеринбург:

* площадка для сбора строительного мусора не оборудована должным образом (отсутствует бетонированное или асфальтированное основание);
* на территории площадки скапливаются отходы, УО не обеспечила своевременную уборку территории.

Действия УО подпадают под статью 15 «Несоблюдение требований по уборке территории» [закона Свердловской области от 14.06.2005 № 52-ОЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/81/13522347/) «Об административных правонарушениях на территории Свердловской области». Административная комиссия Ленинского района Екатеринбурга привлекла УО к ответственности в виде штрафа в 25 тыс. руб. УО обжаловала постановление Административной комиссии в суде, просила признать его незаконным и отменить.

Судьи учли смягчающие обстоятельства и отметили, что УО устранила нарушения. Суд решил, что административный штраф в данном случае не соответствует конституционным принципам соразмерности и справедливости при назначении наказания.

**Внимание**

Норма о замене наказания применяется ко всем правонарушениям, которые отвечают условиям [статьи 4.1.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RU22OS/) КоАП.

От того, как выявили нарушение и почему возбудили дело об административном правонарушении, не зависит применение судом [статьи 4.1.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RU22OS/) КоАП. Такой вывод содержит постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2016 № 17АП-16902/2016 по делу № А60-35464/2016

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

1. **Как избежать административной ответственности в виде штрафа**

Чтобы избежать административной ответственности в виде штрафа:

* [исключите вину УО в правонарушении](https://mini.1umd.ru/#/document/16/22383/umd17/);
* [узнайте, когда нельзя исключить вину в правонарушении](https://mini.1umd.ru/#/document/16/22383/umd63/);
* [отмените штраф, если совершили правонарушение](https://mini.1umd.ru/#/document/16/22383/umd71/);
* [замените штраф на предупреждение](https://mini.1umd.ru/#/document/16/22383/umd85/).

**Как исключить вину в правонарушении**

Чтобы исключить вину управляющей МКД организации в административном правонарушении:

* сошлитесь на обстоятельства, которые подтверждают отсутствие вины в правонарушении, – например, если недостатки в содержании общего имущества причинили третьи лица;
* докажите, что вы приняли все зависящие от вас меры по соблюдению норм и правил.

Когда суды рассматривают дела, связанные с привлечением к ответственности за нарушение [Правил содержания общего имущества](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M2U2M0/), арбитры в обязательном порядке исследуют вопрос о вине управляющих организаций в таких нарушениях.

Лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина ([ч. 1 ст. 1.5 КоАП](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00M802MO/)).

Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если у него ([ч. 2 ст. 2.1 КоАП](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00M902MS/)):

* была возможность соблюдать правила и нормы, за нарушение которых [КоАП](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/) или законами субъекта РФ предусмотрена административная ответственность;
* не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Если УО приняла все зависящие от нее меры, чтобы выполнить обязательства по правилам и нормам, то ее вины в указанном правонарушении нет. Соответственно, привлекать к административной ответственности не должны.

В таблице мы наглядно рассмотрели, что нужно сделать, чтобы доказать отсутствие вины в правонарушении, и какие доказательства предоставить:

| **Что нужно сделать** | **Документ (доказательство)** |
| --- | --- |
| Самостоятельно (до проверки) выявите нарушения и недостатки | Акт осмотра общего имущества в МКД с описанием состояния всех обслуживающих конструкций или систем инженерного оборудования с оценкой повреждений и, по возможности, указанием их причин |
| Обратитесь к собственникам или совету МКД с предложением об устранении нарушений и недостатков | Почтовое уведомление с описью вложения отправки письма председателю совета МКД либо почтовое уведомление об отправке письма собственникам, размещение информации на сайте УО, фотографии размещения информации на стендах |
| Рассмотрите предложения об устранении нарушений и недостатков на ОСС | Протоколы ОСС, на которых выносился вопрос о необходимости проведения тех или иных работ и было принято решение об отказе собственников от их оплаты; протокол об отсутствии кворума |

Если все указанные шаги или хотя бы два из них были выполнены, привлечение УО к административной ответственности арбитры признают незаконным. Если доказательства, свидетельствующие о том, что УО приняла все зависящие от нее меры по содержанию жилого дома в надлежащем состоянии, в материалах дела отсутствуют, суд признает законность наложения штрафа.

**Пример**

Пример привлечения УО к административной ответственности за нарушение, выразившееся в бездействии

УО управляет МКД в течение нескольких лет.

В ходе проверки выявлены следующие технические недостатки состояния жилого дома:

* на штукатурном слое под окнами и балконами шести комнат со стороны дворового фасада и с торцевых сторон, от карнизной части до уровня 2-го этажа имеются трещины;
* в неудовлетворительном техническом состоянии балконные плиты как с дворовой, так и с фасадной части здания: разрушение защитного слоя бетона плит балконов, оголена арматура, выкрашивание бетона из тела плит, на металлических конструкциях балконов коррозия.

Что не соответствует пунктам [4.2.3.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MAE2MS/), [4.2.3.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MB02MV/) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных [постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/), [пунктом 10](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6S2MI/) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/).

В связи с чем УО была оштрафована на 40 000 руб. по [статье 7.22](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MDI2NA/) КоАП.

УО подала жалобу на постановление, которым назначен данный штраф, но жалоба не была удовлетворена.

Как указал суд в [постановлении ФАС Поволжского округа от 07.10.2010 по делу № А12-6363/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/882665466/), юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что:

* у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых [КоАП](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/) или законами субъекта РФ предусмотрена административная ответственность;
* данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Несмотря на давность образования выявленных дефектов, УО не провела необходимый осмотр фасадной части здания и не поставила перед собственниками помещений МКД вопрос о финансировании капитального ремонта штукатурки фасадов и балконов.

Постановление о назначении административного штрафа оставлено в силе.

Такие же выводы содержатся и в постановлениях ФАС Волго-Вятского округа [от 12.11.2010 по делу № А31-3323/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/875492608/), [от 08.09.2010 по делу № А31-2421/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/770410162/), ФАС Западно-Сибирского округа [от 16.11.2010 по делу № А45-7512/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/770883648/), [от 03.11.2010 по делу № А45-10237/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/770881629/), [ФАС Поволжского округа от 30.11.2010 по делу № А12-9009/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/882667828/).

**Пример**

Пример отсутствия состава административного правонарушения в действиях УО

УО была оштрафована на 40 000 руб. по [статье 7.22](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MDI2NA/) КоАП в связи с ненадлежащим содержанием общего имущества в МКД.

ГЖИ не определила, в чем конкретно выразилось нарушение УО эксплуатации внутренних устройств газоснабжения, вентиляционных каналов и дымоходов, технических подполий и подвалов; не установила, почему отсутствовала тяга в вентиляционном канале (дымоходе). Инспекция ссылалась на непроведение УО осмотров вентиляционных каналов (дымоходов).

УО обратилась в суд с заявлением о признании незаконным и об отмене постановления инспекции.

Суды установили, что неисправность вентиляционного канала возникла в ходе ремонта, проведенного в квартире, – вентиляционный канал (дымоход) был полностью замурован кирпичом.

Так как в действиях УО отсутствовало наличие состава административного правонарушения, то правовые основания для ее привлечения к административной ответственности также отсутствуют. При этом апелляционный суд отметил, что отсутствие актов проверки вентиляционных каналов (дымоходов), составляемых УО, не явилось причиной возникновения неисправности, поэтому данное обстоятельство само по себе не может свидетельствовать о наличии состава административного правонарушения.

Постановление ГЖИ о назначении административного наказания было отменено ([постановление ФАС Волго-Вятского округа от 01.11.2010 по делу № А43-9549/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/770418668/)).

**Когда нельзя исключить вину в правонарушении**

Управляющая МКД организация признается виновной в совершении административного правонарушения в случаях, когда это напрямую связано с выполнением обязанности по управлению, содержанию и ремонту МКД. Такой вывод следует из смысла деятельности по управлению МКД в силу закона ([ч. 1 ст. 161 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)), которая должна обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Также это связано с тем, что отношения между собственниками помещений в МКД и УО регулируются договором управления МКД, который согласно [части 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMU2OO/) статьи 162 ЖК содержит, в том числе:

* перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставляемых УО;
* перечень коммунальных услуг, которые предоставляет УО;
* порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В таблице мы рассмотрели примеры из практики, когда вина за нарушение остается за УО, ТСЖ, ЖСК, с подтверждающими судебными решениями.

| **За какие действия оштрафовали** | **Каким решением суда подтверждается правомерность штрафа** |
| --- | --- |
| отсутствуют средства на проведение работ по ремонту крыши, замене лифта или просто уборке двора, а собственники отказались их финансировать | [постановление Пленума ВАС от 17.02.2011 № 11](https://mini.1umd.ru/#/document/96/902269752/) «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» |
| устранили указанные в предписании недостатки, выполнили работы в отведенный предписанием срок, но уже после выявления правонарушения – это доказывает, что имелась реальная возможность исполнить все обязательства самостоятельно | постановления: [ФАС Поволжского округа от 27.09.2010 по делу № А65-3292/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/882665150/), [ФАС Волго-Вятского округа от 24.11.2010 по делу № А31-4299/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/770410614/), [ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.12.2010 по делу № А19-7167/10](https://mini.1umd.ru/#/document/96/816329201/), [ФАС Поволжского округа от 15.11.2010 по делу № А65-3280/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/882667101/) |
| приняли меры, чтобы включить необходимые работы в программу капремонта МКД, но работы так и не выполнены. Это квалифицируют как нарушение [Правил](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00LVA2M9/) и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. [постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/) | [постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.10.2010 по делу № А31-2422/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/770410164/) |
| УО включила необходимые работы в план ремонта, но не выполнила их в сроки, указанные в предписании | [постановление ФАС Поволжского округа от 14.10.2010 по делу № А55-1785/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/882665858/) |

**Как отменить штраф, если совершили правонарушение**

Даже если вы совершили правонарушение, остается возможность отменить штраф по процессуальным нарушениям в арбитражном суде.

Процессуальные нарушения ищите в действиях проверяющего и в оформленных документах при проверке, осмотре и составлении протокола об административном правонарушении.

Вот перечень процессуальных нарушений, которые суд расценивает как безусловные основания для отмены постановления о привлечении к ответственности:

* истек срок давности привлечения к административной ответственности;
* административный орган не известил надлежащим образом лицо о времени и месте рассмотрения дела;
* допущено существенное нарушение в протоколе об административном правонарушении;
* допущены иные нарушения в протоколе об административном правонарушении;
* административный орган нарушил правила составления протокола осмотра;
* постановление о привлечении к ответственности вынесено с превышением полномочий;
* в постановлении о привлечении к ответственности использованы неконкретизированные сведения о правонарушении;
* административный орган грубо нарушил правила организации и проведения проверки.

Ошибки, которые вы найдете в ходе проверки, укажите в протоколе об административном правонарушении.

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

1. **Как отсрочить или отменить предписание ГЖИ.**

**Если вы получили предписание ГЖИ об устранении** [**нарушения**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/101501/me10211/)**, по общему правилу вы обязаны его исполнить в установленный в предписании срок (**[**ч. 12 ст. 65**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565415215/XA00M5M2MT/)**,** [**п. 1 ч. 2 ст. 90**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565415215/XA00MDA2NU/)**Закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ). Если срок не указали, то в течение трех месяцев (**[**ч. 4 ст. 198 АПК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00RPM2P4/)**,** [**ч. 1 ст. 219 КАС**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420258009/XA00MIQ2NR/)**). Но из этого правила есть исключения. Мы рассказали, когда и как можно отсрочить исполнение или отменить предписание.**

**Как отсрочить срок исполнения предписания**

Отсрочить предписание в досудебном порядке можно, если у вас есть уважительные причины. Закон это не запрещает. Судебная практика показывает, что уважительными признают причины, которые не зависят от управляющей МКД организации и препятствуют устранению нарушений в срок (см., например, [решение октябрьского районного суда Екатеринбурга от 23.03.2017 № 12-97/2017](https://mini.1umd.ru/#/document/98/34402561/)). К таким причинам относят:

* неблагоприятные погодные условия;
* чрезвычайные ситуации;
* неотложные работы, чтобы предотвратить вред жизни и здоровью;
* долговременные экспертизы, без которых не исполнить предписание;
* отсутствие доступа в жилое помещение, если он нужен;
* отсутствие решения ОСС, если оно необходимо.

Пролонгировать гарантированно можно, если в вашем регионе действует административный регламент, который допускает отсрочку. Перед тем как действовать, прочтите информацию на предписании. Органы ГЖН могут прописать порядок продления срока исполнения в самом предписании ([постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2017 № А47-7465/2017](https://mini.1umd.ru/#/document/98/25357799/)). Если такой информации нет, ознакомьтесь с административным регламентом по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю. Во многих регионах процедура продления срока исполнения предписания действует.

**Пример**

Пример: порядок продления срока исполнения предписания в Москве

Мосжилинспекция может продлить срок исполнения предписания или его отдельного требования по ходатайству лица, которое его получило. Ходатайство нужно подать до истечения указанного в предписании срока. Нельзя продлить срок предписания об устранении несоответствия устава ТСЖ, ЖСК, ЖК обязательным требованиям ([п. 3.6.3.7](https://mini.1umd.ru/#/document/80/537910139/ZAP1EJI38T/) Административного регламента, утв. [постановлением правительства Москвы от 28.12.2011 № 655-ПП](https://mini.1umd.ru/#/document/80/537910139/)).

**Внимание**

Продлить срок исполнения предписания можно только до того момента, пока он не истек

Если предписание не исполнили или исполнили частично, вас [оштрафуют](https://mini.1umd.ru/#/document/16/118607/dfasqbskor/) (ч. [1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MEK2O1/), [24](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RTS2PH/), [24.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00S2S2P2/) ст. 19.5 КоАП). Штраф не освобождает от исполнения предписания

Подготовьте в письменном виде ходатайство о продлении срока исполнения предписания. Объясните, почему нарушения нельзя было устранить в срок. Шансы на отсрочку вырастут, если представите доказательства. Например, если на счету УО, ТСЖ, ЖСК недостаточно средств, приложите к ходатайству банковскую выписку. Рассчитайте срок, в который сможете устранить нарушение. Например, если работы не запланировали заранее, укажите, сколько нужно времени на организацию ОСС с повесткой о финансировании этих работ.

Приложите документы и приведите факты, которые подтверждают, что вы начали исполнять предписание и приняли меры к его исполнению. Например, приложите заключенный договор с подрядчиком, акты, составленные с председателем совета МКД, и фотографии начала работ.

Направьте ходатайство в надзорный орган заказным письмом с уведомлением или отвезите его сами. Если доставляете сами, получите отметку о получении на копии документа или на сопроводительном письме.

Когда ходатайство рассмотрят, вы получите копию определения. Если ходатайство отклонят, можете обратиться в суд. Решение суда будет зависеть от ваших обстоятельств и представленных доказательств. Практика показывает, что суд не продлит срок в четырех случаях:

* если вы не ходатайствовали о продлении срока в орган ГЖН;
* если уже исполнили предписание в полном объеме ([постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 01.03.2018 № А57-12705/2017](https://mini.1umd.ru/#/document/98/26793336/));
* если не исполняете требования надзорного органа длительное время, которого достаточно для исполнения ([постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2018 № А05-15692/2017](https://mini.1umd.ru/#/document/98/27122747/));
* если нарушение представляет угрозу безопасности граждан ([постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2018 № А12-37069/2017](https://mini.1umd.ru/#/document/98/26769653/)).

**Ситуация**

В какие сроки можно обжаловать предписание ГЖИ

Сроки обжалования предписания ГЖИ зависят от порядка обжалования:

* в течение 10 рабочих дней с момента получения предписания – в досудебном, административном порядке (ч. [4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565415215/XA00M1Q2LV/), [6](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565415215/ZAP20IG3GI/), ст. 40 Закона № 248-ФЗ);
* в течение трех месяцев со дня, когда УО стало известно о нарушении ее прав – в суде ([ч. 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420258009/XA00MH62OC/) ст. 218, [ч. 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420258009/XA00MIQ2NR/) ст. 219 КАС).

Пропуск установленного срока обращения в суд не является основанием для отказа в принятии административного иска. Причины пропуска срока будут выяснять в предварительном судебном заседании или непосредственно в судебном заседании. Суд может восстановить срок обжалования, если сочтет причины пропуска уважительными (ч. [5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420258009/ZA00MJG2O0/), [7](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420258009/ZA00MJG2O0/) ст. 291 КАС).

**Можно ли отменить предписание**

Отменить предписание ГЖИ можно в досудебном, судебном порядках или обратиться с жалобой в прокуратуру. Предписание признают недействительным в двух случаях: если проверку провели с грубыми нарушениями или с нарушениями оформили само предписание.

**Пример**

Пример: хитрость не помогла УО отменить предписание ГЖИ

УО «УЮТ» в 2015 году перерегистрировала наименование в УО «Уютный дом». В 2017 году ГЖИ провела плановую проверку МКД в управлении УО. По результатам проверки предписали устранить нарушения лицензионных требований. УО не согласилась с результатами проверки и пожаловалась в вышестоящий орган ГЖН. В жалобе организация указала, что проверку провели до истечения трех лет со дня регистрации УО «Уютный дом», что незаконно. УО отказали в удовлетворении жалобы, потому что зарегистрировали не новое юридическое лицо, а лишь ее новое наименование.

К нарушениям при оформлении предписания относят неточные формулировки и незаконные требования. Например, нельзя требовать от УО, ТСЖ, ЖСК отремонтировать детскую площадку, которая не входит в состав общего имущества собственников в МКД. Формулировки в предписании должны быть краткими, четкими, ясными. Несоблюдение требований в предписании влечет его неисполнимость. Такие выводы содержат [постановления Президиума ВАС от 09.07.2013 № 2423/13, Второго арбитражного апелляционного суда от 21.01.2015 № А82-12757/2014.](https://mini.1umd.ru/#/document/96/499061386/)

О том, как оспорить оформленное с нарушениями предписание, читайте в отдельной рекомендации «[Как отменить предписание надзорного органа, если оно неисполнимо](https://mini.1umd.ru/#/document/16/118607/)».

**Ситуация**

Вправе ли ГЖИ выдать предписание о дисквалификации руководителя УО

Нет, не вправе.

Органы ГЖН руководствуются в своей деятельности жилищным законодательством, а административное наказание в виде дисквалификации предусматривает гражданское законодательство. Дисквалифицировать может только суд ([ч. 1 ст. 3.11 КоАП](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00M862NA/)).

**Как отменить предписание во внесудебном порядке**

Чтобы отменить предписание во внесудебном порядке, в течение 10 рабочих дней подготовьте жалобу. Если вы обжалуете результаты проверки в рамках жилищного надзора и лицензионного контроля, жалобу направьте руководителю органа, который выдал предписание, или руководителю вышестоящего органа. Жалобу на предписание в рамках муниципального контроля направляйте в уполномоченный орган МСУ. Такой порядок следует из [части 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565415215/XA00MCI2NE/) статьи 40 Закона № 248-ФЗ, статей [20](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MGG2OA/), [196](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RP62OA/) ЖК.

Жалобу подайте в электронном виде с помощью единого портала Госуслуг или региональных порталов государственных и муниципальных услуг. Жалобу нужно подписать усиленной квалифицированной электронной подписью. Такие требования следуют из [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565415215/XA00MC02NB/) статьи 40 Закона № 248-ФЗ, [статьи 218](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420258009/XA00MIS2NS/) КАС. Приложите к жалобе документы (или их копии) и другие доказательства, которые подтверждают обоснованность. Например, фотографии и видеозаписи.

Надзорный орган в течение месяца рассмотрит ваше обращение. Такое требование следует из [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901978846/XA00M3S2MH/) статьи 12 Закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Если ходатайство отклонят, можете обратиться в суд.

**Ситуация**

Можно ли не исполнять предписание ГЖИ, пока рассматривают жалобу на него

Закон не предусматривает право управляющей МКД организации не исполнять предписание, пока рассматривают жалобу. За неисполнение предписания ГЖИ управляющую МКД организацию могут [привлечь к административной ответственности](https://mini.1umd.ru/#/document/16/118607/dfasqbskor/).

Чтобы избежать наказания за неисполнение предписания, рассчитайте, успеете ли вы обжаловать и в случае неудачи устранить нарушение до окончания срока исполнения предписания.

**Как отменить предписание в судебном порядке**

Чтобы отменить предписание в судебном порядке, подайте заявление в арбитражный суд по местонахождению ГЖИ, от которой получили предписание ([ч. 1 ст. 34](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00MD22NV/), [ст. 35](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00MCE2N2/), [ч. 1 ст. 197](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00MK62OB/) АПК). Суд примет заявление к производству в течение пяти дней ([ч. 1 ст. 127 АПК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00MBI2NK/)).

Воспользуйтесь нашим шаблоном, чтобы правильно оформить заявление.

**Совет**

одновременно с заявлением о признании предписания незаконным подайте ходатайство о приостановлении действия предписания (ч. 3 ст. 199 АПК). Если суд его удовлетворит, это даст вам дополнительное время.

Дело об оспаривании предписания ГЖИ судья рассматривает не больше трех месяцев со дня поступления заявления ([абз. 1 ч. 1 ст. 200 АПК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00ME42NN/)). Если суд установит, что предписание нарушает ваши права, он признает его недействительным, а действия ГЖИ – незаконными. Это следует из [части 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901821334/XA00MEE2O4/) статьи 201 АПК. Суд может признать незаконными как все предписание, так и отдельные его пункты (см., например, [постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.03.2017 № Ф06-18603/2017, А49-7467/2016](https://mini.1umd.ru/#/document/98/18682053/)). В этом случае исполнить нужно те пункты, которые суд не отменил. Когда решение суда вступит силу, ГЖИ обязана снять предписание с контроля и не требовать его исполнять.

**Когда на предписание ГЖИ можно жаловаться в прокуратуру**

Если вы решили отправить жалобу на проверку предписания с грубыми нарушениями руководству ГЖИ или в вышестоящий орган, копию жалобы можно отправить в прокуратуру. Прокурор внесет представление устранить нарушение закона, если установит его ([ч. 3 ст. 22 Закона от 17.01.1992 № 2202-1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9004584/XA00MC22NJ/)).

В течение месяца со дня внесения представления ГЖИ должна принять меры к устранению нарушения. Например, отменить предписание полностью или частично. После этого ГЖИ обязана сообщить о результатах прокурору в письменной форме ([ст. 24 Закона № 2202-1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9004584/XA00MG02O8/)).

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

**Настоящий Информационный бюллетень подготовлен Региональным отраслевым объединением работодателей Ассоциацией организаций жилищно-коммунального хозяйства Орловской области для специалистов предприятий-членов этой некоммерческой организации с использованием публикаций электронных изданий ООО «МЦФР-пресс»,**

**а также информационных порталов «Информационная системаУправление МКД»**

**и электронного журнала «Рос-Квартал».**

**г. Орёл**

**апрель 2022 г.**