

**Информационный бюллетень**

**№ 8**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**август 2022 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости сферы ЖКХ в августе.**
2. **Спец. подборка: что изменится в работе УО, ТСЖ, ЖСК с 1 сентября.**
3. **Как рассчитать плату за КР на СОИ: навигатор по формулам.**
4. **Работы и мероприятия, необходимые для подготовки МКД к отопительному периоду.**
5. **Какие документы к осенне-зимнему периоду подготовить, чтобы получить паспорт готовности МКД.**
6. **10 популярных вопросов августа.**

**ПРИМЕЧАНИЕ**

**к Информационному бюллетеню**

**№8 август 2022 г.**

**Федеральное отраслевое тарифное соглашение в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2023 - 2025 годы"**

1. **Главные новости сферы ЖКХ в августе**

* **Подписано новое Федеральное отраслевое тарифное соглашение Жилищно-коммунальном хозяйстве РФ на 2023-25 г. г.**

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

**Выдержка из письма Министра труда и социальной защиты РФ А. О. Котякова от 1. Июля 2022 года № 14-4/10/В-8784**

На федеральном уровне социального партнерства заключено Федеральное отраслевое тарифное [соглашение](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_419749/) в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2023 - 2025 годы между Общероссийским отраслевым объединением работодателей сферы жизнеобеспечения и Общероссийским профессиональным союзом работников жизнеобеспечения (далее - соглашение).

[Соглашение](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_419749/) прошло уведомительную регистрацию в Федеральной службе по труду и занятости 7 июня 2022 г., регистрационный N 12/23-25, размещено на официальном сайте Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" ([www.mintrud.gov.ru](http://www.mintrud.gov.ru/)).

В соответствии с [частью 8 статьи 48](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_421665/) Трудового кодекса Российской Федерации предлагаю работодателям организаций жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, не участвовавшим в заключении [соглашения](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_419749/), присоединиться к нему.

Обращаю внимание, что если в течение 30 календарных дней со дня официального опубликования настоящего предложения в Министерство труда и социальной защиты Российской Федерации работодателями, не участвовавшими в заключении [соглашения](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_419749/), не будет представлен в установленном [частью 9 статьи 48](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_421665/) Трудового кодекса Российской Федерации порядке мотивированный письменный отказ присоединиться к соглашению, то соглашение будет считаться распространенным на этих работодателей.

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

**Для всех ресурсоснабжающих предприятий в настоящее время необходимо произвести перерасчёт фонда оплаты труды на 2023 год для всех категорий работников по формулам и коэффициентам, указанным в настоящем тарифном соглашении, с тем чтобы своевременно внести коррективы в тарифное определение на следующий год регулируемого периода.**

**Для управляющих организаций также имеет смысл произвести перерасчёт фонда оплаты труда, с тем чтобы в дальнейшем добиваться повышения тарифа оплаты услуг по текущему ремонту и техническому обслуживанию общего имущества МКД.**

**Полный текст Федерального тарифного соглашения будет выслан вам в качестве приложения к настоящему Информационному бюллетеню.**

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

* **УО, ТСЖ, ЖСК получили штрафные послабления**

**УО, ТСЖ, ЖСК смогут избежать штрафа, снизить его или отсрочить на полгода. Такие изменения в КоАП внес**[**Закон от 14.07.2022 № 290-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/498206/)**. Он вступит в силу 25 июля.**

**С 25 июля УО, ТСЖ, ЖСК вправе:**

**- Получить минимальный штраф**

**Надзорники и судьи не смогут назначить штраф выше минимальной суммы, если вы докажете, что возместили ущерб от нарушения, предотвратили или устранили вред. Возмещать ущерб нужно до того, как назначат наказание. Раньше размер штрафа госорганы и суды определяли сами и не были обязаны штрафовать по нижнему пределу.**

**- Уплатить штраф со скидкой в 50 процентов**

**Почти любой штраф можно заплатить вполовину меньше от назначенного. Для этого заплатите штраф в течение 20 дней с момента, когда получили постановление. Есть ряд исключений, когда скидки нет, например, вы не исполнили вовремя предписание или ваш сотрудник дал взятку. Также скидка не работает, если вы уже получили отсрочку или рассрочку на уплату штрафа.**

**- Заменить штраф на предупреждение**

**Любая управляющая МКД организация вправе заменить штраф на предупреждение, если нарушение совершила впервые, нет имущественного ущерба, вреда жизни и здоровью людей, окружающей среде, безопасности государства или угрозы такого вреда. Раньше штраф меняли на предупреждение только субъектам МСП и некоммерческим организациям.**

**- Получить отсрочку на полгода**

**Уплату штрафа можно отсрочить на шесть месяцев, если есть обстоятельства, которые не позволяют исполнить постановление об административном наказании. К таким обстоятельствам, как правило, относят серьезные финансовые проблемы.**

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

* **ВС РФ признал недействующим абзац Правил № 170 о температуре ГВС**

**Верховный суд России признал недействующим абз. 3 п. 5.3.1 Правил № 170. Этой нормой установлена температура воды, подаваемой к водоразборным точкам – кранам и смесителям. ВС РФ отметил, что данный абзац допускает отклонение температуры ГВС в точке водоразбора, которое противоречит Правилам № 354. Решение уже вступило в силу. В суд с иском обратился собственник квартиры в МКД. Он указал, что температура горячей воды в его помещении 52°С. Это соответствует требованиям абз. 3 п. 5.3.1 Правил № 170 к закрытым системам. При этом данный норматив противоречит п. 5 прил. № 1 к Правилам № 354 и нормам СанПиН.**

**Верховный суд России рассмотрел иск и указал:**

1. **Температура горячей воды в точке водоразбора должна соответствовать требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (п. 5 разд. II прил. № 1 к Правилам № 354). Правила № 354 не ставят качество коммунальных услуг в зависимость от той или иной системы ГВС.**
2. **Согласно п. 84 СанПиН 2.1.3684-21, температура горячей воды в местах водоразбора централизованной системы ГВС должна быть не ниже +60°С и не выше +75°С. Аналогичное положение содержалось в п. 2.4 СанПиН 2.1.4.2496-09, действовавших ранее.**
3. **Эти требования направлены в том числе на предупреждение загрязнения воды высококонтагиозными инфекционными возбудителями, которые размножаются при температуре ниже 60 °С (решение ВС РФ от 31.05.2013 № АКПИ13-394).**

**ВС РФ сделал вывод, что независимо от применяемой системы водоснабжения температура горячей воды должна быть не ниже 60°С и не выше 75°С. В ином случае это нарушение правил предоставления коммунальных услуг. Поэтому абз. 3 п. 5.3.1 Правил № 170 в применении его к закрытым системам ГВС суд признал недействительным (решение ВС РФ от 22.06.2022 № АКПИ22-375).**

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

* **Верховный суд: ГЖИ не вправе признать протокол ОСС ничтожным**

**ГЖИ не вправе оценивать протокол ОСС и признавать его ничтожным. Такое право есть только у суда. Об этом напомнил Верховный суд в**[**определении от 14.07.2022 № 304-ЭС21-29618**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/72579134/)**.**

**Что произошло**

**ГЖИ провела внеплановая проверку по вопросу законности на крыше МКД антенны сотовой связи. Выяснилось, что решение об установке и эксплуатации оборудования на крыше принято с недостаточным количеством голосов собственников. Инспекция выдала предписание провести повторное собрание и набрать необходимый по закону кворум. В противном случае расторгнуть договор с оператором связи и демонтировать антенну.**

**УО попыталась оспорить предписание ГЖИ в суде. Но суды всех инстанций встали на сторону инспекции. Точку поставил Верховный суд, который поддержал управляющую.**

**Выводы Верховного суда**

**По общему правилу решение собрания можно оспорить в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом. И не позднее двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными (**[**п. 5 ст. 181.4 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578317910/bssPhr1677/)**). Собственник помещения в МКД вправе обжаловать в суде решение ОСС с нарушением требований ЖК в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен узнать о принятом решении (**[**ч. 6 ст. 46 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578317917/XA00MB02MV/)**). Но никто из собственников не оспорил принятое с нарушениями решение ОСС о передаче оператору связи во временное пользование общего имущества для размещения оборудования.**

**ГЖИ вправе проводить проверки соблюдения УО лицензионных требований. Но она не вправе самостоятельно устанавливать ничтожность решения ОСС. Для этого нужно обратиться в суд. Тот факт, что в ЖК нет срока для обращения инспекции, не означает, что она получает право самостоятельно оценивать решения собственников или оспаривать их без ограничения срока. ГЖИ вправе была обратиться в суд в сроки, которые установлены**[**частью 6**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578317917/XA00MB02MV/)**статьи 46 ЖК. Аналогичную позицию высказал Президиум Верховного суда в**[**Обзоре судебной практики № 3 (2021)**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/726909501/)**.**

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

* **Совет Федерации предлагает унифицировать плату за содержание жилья**

**УО, ТСЖ, ЖСК могут лишиться права участвовать в установлении тарифов на содержание. Их хотят унифицировать – предлагают разработать методику по формированию стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту МКД. Такие рекомендации Минстрою и Минэкономразвития содержит решение по итогам совещания Совета по вопросам строительства и ЖКХ при Совете Федеоации. Инициативу поддержали в Госдуме.**

**Сегодня управляющие МКД организации предлагают собственникам тарифы, как правило, ориентируясь на цены органов МСУ. Но они часто занижены. Если тариф станет экономически обоснованным, то стоимость может вырасти на 20 процентов. В то же время мера позволит бороться и с завышенными расценками, считают специалисты. В числе других рекомендаций Совет Федерации предполагает: запретить предпринимательскую деятельность по управлению МКД руководителям обанкротившихся УО, предоставлять жилищным организациям льготные кредиты на покупку инновационного оборудования, открыть в учебных заведениях профильные направления подготовки кадров для УО.**

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

* **14 недопустимых условий договора управления начнут действовать с 1 сентября**

**Законодатели назвали условия договора, которые ущемляют права потребителя, – их нельзя включать в договор с ним. Также указали последствия, если включить запрещенные условия в договор, и уточнили, когда нельзя требовать персональные данные.**

**Такие требования устанавливает**[**Закон от 01.05.2022 № 135-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350303013/)**, он вступает в силу 1 сентября 2022 года. Изменения распространяются в том числе на договоры между УО, ТСЖ, ЖСК и собственниками помещений в МКД. Это договоры управления МКД, содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг.**

**Какие последствия считают недопустимыми**

**К недопустимым относят 14 условий, которые обладают признаками:**

* **предоставляют право УО на односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение условий обязательства, за исключением случаев, если законодательство предусматривает такую возможность;**
* **ограничивают право потребителя на свободный выбор территориальной подсудности споров;**
* **устанавливают для потребителя штрафные санкции или иные обязанности, препятствующие свободной реализации права на отказ от договора;**
* **исключают или ограничивают ответственность УО, ТСЖ за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по основаниям, не предусмотренным законом;**
* **влекут обязательное оказание иных услуг, работ, если выполнили до этого другие работы или услуги, в том числе предусматривают обязанность заключать иные договоры;**
* **разрешают выполнять дополнительные работы за плату без согласия потребителя;**
* **ограничивают право потребителя на выбор способа и формы оплаты товаров, работ, услуг;**
* **содержат основания досрочного расторжения договора по требованию исполнителя, которые не предусмотрены законом;**
* **уменьшают размер законной неустойки;**
* **ограничивают право выбора вида требований, которые можно предъявить исполнителю при выполнении работ, оказании услуг ненадлежащего качества;**
* **устанавливают обязательный досудебный порядок рассмотрения споров, если закон не предусматривает такой порядок;**
* **устанавливают для потребителя обязанность доказывать обстоятельства, когда это не предусмотрено законом;**
* **ограничивают потребителя в средствах и способах защиты нарушенных прав;**
* **ставят оценку качества работ, услуг в зависимость от условий, которые не связаны с недостатками.**

**Перечень недопустимых условий в**[**Законе**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350303013/)**открытый, поэтому вопрос о том, какие еще условия ущемляют права потребителя, будет решать суд. Иные условия могут признать недопустимыми, если они нарушают законодательство, которое регулирует отношения в области защиты прав потребителей.**

**Какие последствия влечет наличие недопустимых условий в договоре**

**Если вы нашли в вашем договоре недопустимые условия, то они становятся ничтожны и перестают действовать.**

**Управляющая МКД организация должна будет:**

* **возместить убытки потребителю, если их причиной стали недопустимые условия;**
* **исключить недопустимые условия из договора, если потребитель этого потребовал, – в течение 10 дней со дня запроса.**

**Также закон запрещает отказывать потребителю заключить, исполнить, изменить или расторгнуть договор, если он не предоставил персональные данные. Исключение – предоставить персональные данные обязывает закон.**

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

* **Лицензионные требования к управлению МКД предлагают увеличить**

**Сведения о учредителе**

**Группа сенаторов и депутатов предлагает предъявлять к соискателям лицензии на управление МКД дополнительное лицензионное требование, а также расширить сведения в реестре дисквалифицированных лиц. Изменения предусмотрены в статьи 193 и 196 ЖК. Такой**[**законопроект № 169230-8**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/169230-8)**внесли в Госдуму 22 июля.**

**Законопроект предусматривает:**

* **вносить в реестр дисквалифицированных лиц сведения об учредителе УО, у которой аннулировали лицензию;**
* **предъявлять к соискателю лицензии на управление МКД дополнительное лицензионное требование - отсутствие сведений об учредителе соискателя в реестре дисквалифицированных лиц.**

**УО из-за долгов перед РСО часто подвергают банкротству, отмечают авторы изменений. Во время процедуры банкротства средства собственников, которые получила УО, как правило, используют не по назначению. А после банкротства жители МКД остаются с нерешенными проблемами.**

**При этом учредители обанкротившихся УО часто не попадают в поле зрения правоохранительных и надзорных органов. Хотя именно они чаще всего фактически руководят УО и их решения отражаются непосредственно на деятельности этих организаций. Законопроект должен создать дополнительные условия, которые будут препятствовать недобросовестным и малоэффективным УО управлять МКД, поясняют авторы проекта.**

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

* **МКД будут быстрее подключать к сетям связи**

**Помещения в МКД будут быстрее оборудовать интернетом, телевидением и телефонной связью. Правительство установило новый порядок в**[**постановлении от 01.07.2022 № 1196 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям электросвязи»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/351037125/)**. Оно вступит в силу 1 марта 2023 года.**

**По новым правилам застройщики должны заранее – еще на стадии проектирования и строительства домов – создавать инфраструктуру для их подключения к телекоммуникационным сетям. Таким образом, у операторов связи появляется возможность оборудовать МКД интернетом, телефонной связью и телевидением сразу после сдачи дома в эксплуатацию – без задержек.**

**Источник: Правительство.**

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

1. **Спец. подборка: что изменится в работе УО, ТСЖ, ЖСК с 1 сентября**

**1 сентября 2022 года вступают в силу четыре изменения законодательства, которые влияют на работу УО, ТСЖ, ЖСК. Они касаются расчета платы за КР на СОИ, условий договора управления МКД, проведения собрания собственников и обработки персональных данных. Подробнее об изменениях читайте в нашей подборке.**

**- Уточнили и ввели новые формулы для расчета платы за КР на СОИ**

**Правительство скорректировало правила расчета КР на СОИ. Изменения внесли в правила содержании общего имущества, предоставления КУ и заключения договоров с РСО.**

**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. 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. Как и в Правилах № 354, разрешили исключить из объема сточных вод объем воды на залив горок, катков и полив территории, если его учитывает отдельный прибор.**

**Уточнили 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.**

**Где смотреть изменения:** [**постановление Правительства от 03.02.2022 № 92**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/728068173/) **"О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме".**

**- Ввели недопустимые условия для договоров с собственниками**

**Назвали условия договора, которые ущемляют права потребителя, – их нельзя включать в договор с ним. Это правило касается и договоров между УО, ТСЖ, ЖСК и собственниками помещений в МКД.**

**К недопустимым отнесли 14 условий, которые обладают признаками:**

* **предоставляют право УО, ТСЖ, ЖСК на односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение условий обязательства, за исключением случаев, когда закон предусматривает такую возможность;**
* **ограничивают право потребителя на свободный выбор территориальной подсудности споров;**
* **устанавливают для потребителя штрафные санкции или иные обязанности, которые не дают свободно отказаться от договора;**
* **исключают или ограничивают ответственность УО, ТСЖ, ЖСК за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по основаниям, которых нет в законе;**
* **влекут обязательное оказание иных услуг, работ, если выполнили до этого другие работы или услуги, в том числе предусматривают обязанность заключать иные договоры;**
* **разрешают выполнять дополнительные работы за плату без согласия потребителя;**
* **ограничивают право потребителя на выбор способа и формы оплаты товаров, работ, услуг;**
* **содержат основания досрочного расторжения договора по требованию исполнителя, которые не предусмотрены законом;**
* **уменьшают размер законной неустойки;**
* **ограничивают право выбора вида требований, которые можно предъявить исполнителю при выполнении работ, оказании услуг ненадлежащего качества;**
* **устанавливают обязательный досудебный порядок рассмотрения споров, если закон не предусматривает такой порядок;**
* **устанавливают для потребителя обязанность доказывать обстоятельства, когда это не предусмотрено законом;**
* **ограничивают потребителя в средствах и способах защиты нарушенных прав;**
* **ставят оценку качества работ, услуг в зависимость от условий, которые не связаны с недостатками.**

**Перечень недопустимых условий открытый, поэтому вопрос о том, какие еще условия ущемляют права потребителя, будет решать суд.**

**Недопустимые условия в договоре признают ничтожными. Если УО, ТСЖ, ЖСК включат такие условия в договор, они должны будут:**

* **возместить убытки потребителю, если их причиной стали недопустимые условия;**
* **исключить недопустимые условия из договора, если потребитель этого потребовал, – в течение 10 дней со дня запроса.**

**Также нельзя отказать потребителю заключить, исполнить, изменить или расторгнуть договор, если он не предоставил персональные данные. Исключение – предоставить данные обязывает закон или без них не получится исполнить договор. За отказ УО, ТСЖ, ЖСК будут штрафовать. Штрафы составят для должностных лиц от 5 тыс. до 10 тыс. руб., для юрлиц – от 30 тыс. до 50 тыс. руб.**

**Где смотреть изменения:**

* [**Закон от 01.05.2022 № 135-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350303013/) **"О внесении изменения в статью 16 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей";**
* [**Закон от 28.05.2022 № 145-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350474435/)**"О внесении изменения в статью 14.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях";**
* [**скачать шаблон**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/77088/) **договора управления МКД с учетом недопустимых условий.**

**- Увеличили количество голосов для выбора способа управления МКД и УО**

**Теперь собственники на общем собрании должны будут проголосовать более чем 50 процентов голосов от всех голосов собственников в МКД. Раньше для этого было достаточно большинства голосов участников собрания.**

**Также управляющим МКД организациям смогут перечислять компенсацию расходов по оплате ЖКУ, которую получают льготные категории граждан. Для этого потребуется отдельный закон, его смогут принять федеральные, региональные или местные власти.**

**Где смотреть изменения:**[**Закон от 11.06.2022 № 165-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350686455/) **«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».**

**- Изменили порядок обработки и получения персональных данных собственников**

**Ограничили возможность получать персональные данные граждан из ЕГРН. Без согласия граждан теперь это сделать невозможно. Но есть несколько исключений. Такие сведения могут получить, в частности:**

* **нотариус, который действует на основании письменного заявления заинтересованного лица в целях защиты его прав и законных интересов;**
* **руководители органов власти и МФЦ, суды, правоохранительные органы, судебные приставы и другие лицам из** [**части 13**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9004805/) **статьи 62 Закона о госрегистрации недвижимости;**
* **кадастровые инженеры – в отношении земельного участка;**
* **долевые собственники недвижимости;**
* **супруги гражданина.**

**Усилили госконтроль персональных данных и ввели дополнительные обязанности для операторов:**

* **обязали операторов персональных данных информировать уполномоченные органы власти об инцидентах с принадлежащими им данными и о намерении передавать персональные данные за границу;**
* **запретили включать в договор с субъектом персональных данных положения, которые ограничивают права субъекта, устанавливают случаи обработки персональных данных несовершеннолетних;**
* **сократили с 30 до 10 дней срок ответа оператором на запросы граждан и органов власти по вопросам об обработке персональных данных;**
* **запретили операторам отказывать гражданам в услугах, если они не предоставили свои биометрические персональные данные, когда это необязательно;**
* **обязали операторов прекратить обработку персональных данных по требованию их владельца в течение 10 рабочих дней;**
* **ввели право уполномоченных органов власти вмешиваться в вопросы обработки персональных данных российских граждан на территории других государств.**

**Где смотреть изменения:**[**Закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/351176038/) **"О внесении изменений в Федеральный закон "О персональных данных", отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу** [**части 14**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9004805/ZA023RK3GC/) **статьи 30 Закона "О банках и банковской деятельности".**

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

1. **Как рассчитать плату за КР на СОИ: навигатор по формулам**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Эксперты Системы УМД подготовили обновленную инструкцию по расчету платы за КР на СОИ. Она учитывает изменения в расчетах, которые начнут действовать с 1 сентября. В материале – формулы для всех ситуаций в зависимости от конструктивных особенностей дома, оснащения приборами учета и принятых решений собственников.**

**С 1 сентября начнет действовать новый порядок расчета платы за КР на СОИ. Законодатели скорректировали формулы и ввели новые. Изменения утвердили** [**постановлением Правительства от 03.02.2022 № 92**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/728068173/)**. В рекомендации эксперты привели ссылки на** [**Правила № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/) **и** [**Правила № 491**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/) **в редакции от 1 сентября, чтобы вы могли сориентироваться по изменениям.**

**Внимание**

**Разъяснения в данной рекомендации не распространяются на расчет платы за КР на СОИ для жителей г. Москвы.**

**В г. Москве действует особый порядок включения в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату КР на СОИ, а также порядок их расчета (**[**ч. 6**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M3I2MJ/) **ст. 154, ч.** [**9.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MGG2O0/)**,** [**9.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFA2NB/) **ст. 156 ЖК, абз.** [**23**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9009842/ZA00MKC2OF/)**,** [**24**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9009842/ZA00MKC2OF/)**,** [**25**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9009842/ZA00MKC2OF/) **ст. 4 Закона от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»).**

**Указанные особенности в настоящей рекомендации не рассматриваются.**

**Как определить порядок расчета платы за КР на СОИ**

**Расчет платы за КР на СОИ – это произведение объема коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества, и тарифа на такие ресурсы, который установлен нормативным актом субъекта РФ. Порядок расчета объема потраченного ресурса зависит от оснащения дома ОДПУ и принятых решений собственников:**

* [**в доме нет ОДПУ**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfast2ut4g/) **– расчет ведите исходя из утвержденного в регионе норматива;**
* [**в доме есть ОДПУ**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfasii7wss/) **– учитывайте решение ОСС в части учета показаний ОДПУ, если собственники решений не принимали, то считайте исходя из норматива с последующим перерасчетом;**
* [**в доме есть АИИСУ**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfasxue71q/) **– рассчитывайте исходя из фактических показаний ОДПУ, решение ОСС не требуется.**

**Эти правила действуют также для расчета платы** [**за водоотведение**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfascdo87t/) **и** [**за ГВС в доме с ИТП**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfashvh1xd/) **или другим оборудованием в составе общего имущества, с помощью которого производят горячую воду.**

**МКД не оборудован ОДПУ**

**Если в доме не установлен ОДПУ, то размер платы рассчитывайте исходя из объема КР на СОИ и соответствующего норматива и по тарифам, которые установил уполномоченный орган субъекта РФ. Объем коммунального ресурса рассчитывается по** [**формуле 15**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M782N0/) **приложения 2 к Правилам № 354:**

**Формула 15 Правил № 354**

| **Символ** | **Расшифровка и единицы измерения** | **Источник** |
| --- | --- | --- |
| **Nодн** | **норматив потребления соответствующего вида КР на СОИ за расчетный период,** |  |
| **Sои** | **общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, м кв.** |  |
| **Si** | **общая площадь жилого или нежилого помещения, м кв.** |  |
| **Sоб** | **общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД, м кв.** |  |

**Ситуация**

**Как определить общую площадь помещений в МКД для расчета платы за КР на СОИ**

**Общую площадь помещений в МКД определите как сумму площадей помещений, которые не относятся к частями квартир дома и предназначены для обслуживания более одного помещения:**

* **межквартирные лестничные площадки;**
* **лестницы;**
* **коридоры;**
* **тамбуры;**
* **холлы;**
* **вестибюли;**
* **колясочные;**
* **помещения охраны или консьержа.**

**Сведения о таких помещениях и площади по ним указаны в паспорте МКД. Такое правило предусматривает описание к**[**формуле 15**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M782N0/) **приложения 2 к Правилам № 354**

**В регионе утвержден двухкомпонентный тариф на горячую воду**

**Размер платы за КР на СОИ по ГВС для жилого или нежилого помещения рассчитывайте по** [**формуле 24**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7I2N4/) **приложения 2 к Правилам № 354:**

**Формула 24 приложения 2 к Правилам № 354**

| **Символ** | **Расшифровка и единицы измерения** | **Источник** |
| --- | --- | --- |
| **Viодн** | **объем горячей воды, потребленной за расчетный период на содержание ОИ в МКД, определенный по** [**формуле 15**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7I2N4/) **приложения 2 к Правилам № 354,** |  |
| **ТХВ** | **компонент на холодную воду,** |  |
| **Qiодн** | **объем (количество) тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по ГВС за расчетный период на содержание ОИ в МКД,** |  |
| **TТЭ** | **компонент на тепловую энергию,** |  |

**МКД оборудован ОДПУ**

**Если МКД оборудован ОДПУ, то собственники помещений на общем собрании вправе принять одно из двух решений и определить порядок расчета платы за КР на СОИ:**

* [**исходя из среднемесячного объема потребления ресурса**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfas9pvqpu/)**;**
* [**по фактическим показаниям ОДПУ**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfasrdmgha/)**.**

**Такое решение собственники принимают простым большинством участников собрания. Это следует из** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIG2NM/) **статьи 46 ЖК.**

**Если собственники не принимали подобных решений, то для них действует** [**отдельный порядок расчета**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfas16gdil/)**.**

**Такие правила предусматривает** [**часть 9.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MGG2O0/) **статьи 156 ЖК. Если в регионе утвержден двухкомпонентный тариф на горячую воду, то нужно также учитывать** [**специальную формулу**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfasp655we/)**.**

**Собственники приняли решение рассчитывать КР на СОИ по среднемесячному объему**

**Рассчитывайте объем КР на СОИ по формуле:**

**Формула п. 1 Приложения к Правилам № 491**

| **Символ** | **Расшифровка и единицы измерения** | **Источник** |
| --- | --- | --- |
| **n** | **количество расчетных периодов в прошлом году, за которые приняты к расчету показания ОДПУ,** |  |
| **ΣnViд** | **совокупный объем коммунального ресурса по ОДПУ, который поставлен в МКД за это количество расчетных периодов,** |  |
| **ΣnΣinVij** | **объем коммунального ресурса, который потребили в жилых и нежилых помещениях МКД за это количество расчетных периодов,** |  |

**Впоследствии необходимо будет сделать перерасчет по показаниям ОДПУ согласно** [**пункту 29.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/81/13447866/) **Правил № 491. Такой порядок расчета установлен** [**подпунктом «в»**](https://mini.1umd.ru/#/document/81/13447866/) **пункта 29.2 Правил № 491.**

**Собственники не принимали решений относительно КР на СОИ**

**Руководствуйтесь общим правилом – определяйте плату за КР на СОИ исходя из норматива и по тарифам, которые установил уполномоченный орган субъекта РФ. Для расчета используйте** [**формулу № 15**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MEA2N8/) **Правил № 354, как для случая,** [**когда в доме нет ОДПУ**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfascdo87t/)**.**

**Впоследствии необходимо будет сделать перерасчет по показаниям ОДПУ согласно** [**пункту 29.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MCE2N2/) **Правил № 491. Такой порядок расчета установлен** [**подпунктом «б»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MBU2NP/) **пункта 29.2 Правил № 491.**

**В регионе утвержден двухкомпонентный тариф на горячую воду**

**Размер платы за КР на СОИ по ГВС для жилого или нежилого помещения рассчитывайте по** [**формуле 24**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7I2N4/) **приложения 2 к Правилам № 354:**

**Формула 24 приложения 2 к Правилам № 354**

| **Символ** | **Расшифровка и единицы измерения** | **Источник** |
| --- | --- | --- |
| **Viодн** | **объем горячей воды, потребленной за расчетный период на содержание ОИ в МКД, определенный по** [**формуле 15**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MEA2N8/) **приложения 2 к Правилам № 354,** |  |
| **ТХВ** | **компонент на холодную воду,** |  |
| **Qiодн** | **объем (количество) тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по ГВС за расчетный период на содержание ОИ в МКД,** |  |
| **TТЭ** | **компонент на тепловую энергию,** |  |

**В МКД установлена система АИАСУ**

**Рассчитывайте плату за КР на СОИ исходя из показаний автоматизированной информационно-измерительной системы учета (АИИСУ), если она одновременно учитывает показания ОДПУ и ИПУ. Для расчета используйте формулы** [**11**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M622M9/) **–** [**12.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M6E2N1/)**,** [**17**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M602M8/)**,** [**20.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3I2MH/)**,** [**24**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7I2N4/) **и** [**28**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M1K2LS/)**, предусмотренным приложением 2 к Правилам № 354 в зависимости от вида коммунального ресурса и инженерных особенностей дома.**

**Такой порядок закреплен в** [**подпункте «д»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MBA2MS/) **пункта 29.2 Правил № 491.**

**В МКД самостоятельное производство ГВС и отопления**

**Если отопление и ГВС в МКД изготавливают с помощью оборудования, которое входит в состав общего имущества, например с ИТП, то размер платы за КР на СОИ по ГВС рассчитывается по** [**формуле 20.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M1K2LS/) **Правил № 354:**

**Формула 20.2 Правил № 354**

| **Символ** | **Расшифровка и единицы измерения** | **Источник** |
| --- | --- | --- |
| **Vгвiодн** | **объем горячей воды, предоставленной за расчетный период на содержание ОИ в МКД, приходящийся на i-е жилое или нежилое помещение. Его определяют:- при наличии ОДПУ горячей воды - по** [**формуле 12**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M762MF/) **приложения 2 к Правилам № 354;- при отсутствии ОДПУ горячей воды - исходя из норматива потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на содержание ОИ;- при наличии ОДПУ холодной воды, подаваемой в МКД в целях предоставления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению - по** [**формуле 11.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M302ME/) **приложения 2 к Правилам № 354,** |  |
| **Тхв** | **тариф на холодную воду,** |  |
| **qvкр** | **удельный расход коммунального ресурса, которым греют воду (газ, тепловая энергия, электричество), т.е. норматив расхода v-го коммунального ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по ГВС, который утвержден уполномоченным органом,** |  |
| **Tкр** | **тариф на v-й коммунальный ресурс, которым греют воду (газ, тепловая энергия, электричество),** |  |

**Как рассчитать плату за КР на СОИ по водоотведению**

**С 1 сентября 2022 года действуют новые формулы по расчету объема сточных вод, предусмотренные** [**приложением № 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MDS2N7/) **к Правилам № 354 (**[**п. 29.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/81/13447866/) **Правил № 491). Из формул следует ключевое правило: если МКД не оборудован ОДПУ сточных вод, объем КР на СОИ по водоотведению определяют, как сумму объемов ГВС и ХВС в целях СОИ для каждой категории дома.**

**Если в МКД есть ОДПУ холодной и горячей воды, то расчеты делят на три случая:**

* [**есть ОДПУ сточных вод**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfashpq68i/)**, либо если он отсутствует, но есть коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды и горячей воды – расчет для централизованной системы и в доме с ИТП;**
* [**нет ОДПУ сточных вод**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfasiactbw/)**, но есть коллективный (общедомовой) прибор учета холодной воды и горячей воды;**
* [**нет ОДПУ сточных вод в доме с ИТП**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfas5oc4v0/)**, но есть ОДПУ холодной воды.**

**Если в МКД нет ОДПУ холодной и горячей воды или собственники не принимали решение о порядке учета показаний ОДПУ для расчета КР на СОИ, то действует общий порядок. . В таком случае рассчитывайте объем холодной и горячей воды** [**исходя из нормативов соответствующих ресурсов**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/125112/dfasnnnfnv/)**.**

**Первые два случая имеют неоднозначную формулировку описания ситуаций, чтобы применить формулы** [**12.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MD42NT/) **и** [**12.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M6E2N1/) **приложения 2 Правил № 354. Условия их применения будут определяться на основании правоприменительной и судебной практики, а также разъяснений Минстроя, которые, вероятно, появятся в ближайшее время.**

**По своей сути, расчет КР на СОИ по водоотведению по** [**формуле 12.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MD42NT/) **представляет собой разницу между общедомовым потреблением по ОДПУ ГВС и ХВС и водоотведением из каждого жилого и\или нежилого помещения в МКД. Расчет по** [**формуле 12.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M6E2N1/) **представляет собой сумму объема водоотведения, рассчитанную по показаниям ОДПУ ГВС и ХВС. Итоговое значение по этим формулам при применении одинаковых фактических показаний должны быть одинаковыми.**

**Внимание**

**Объем КР на СОИ не может быть отрицательным, он принимается в размере, большем либо равном нулю**

**Случай 1 - в МКД есть ОДПУ сточных вод, либо если он отсутствует, но есть коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды и горячей воды**

[**формула 12.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MD42NT/) **приложения 2 к Правилам № 354:**

**Формула 12.1 приложения 2 к Правилам № 354**

| **Символ** | **Расшифровка и единицы измерения** | **Источник** |
| --- | --- | --- |
| **VД** | **объем сточных вод, отведенных в МКД за расчетный период, определенный по показаниям ОДПУ сточных вод, а при его отсутствии - суммарно по показаниям ОДПУ холодной воды и горячей воды,** |  |
| **Vнеж ств** | **объем (количество) сточных вод, отведенных за расчетный период в нежилом помещении, определенный в соответствии с** [**п. 43**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3S2MH/) **Правил № 354,** |  |
| **Vжил ств** | **объем (количество) сточных вод, отведенных за расчетный период в жилом помещении (квартире), определенный в соответствии с** [**п. 42**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3A2ME/) **Правил № 354,** |  |
| **Si** | **общая площадь i-го жилого или нежилого помещения в МКД,** |  |
| **Sоб** | **общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД,** |  |

**Случай 2 - в МКД нет ОДПУ сточных вод, но есть коллективный (общедомовой) прибор учета холодной воды и горячей воды**

| **Символ** | **Расшифровка и единицы измерения** | **Источник** |
| --- | --- | --- |
| **Viодн хв** | **объем холодной воды, потребленной за расчетный период в МКД в целях содержания ОИ, определенный по показаниям ОДПУ холодной воды по** [**формуле 11**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M622M9/) **приложения 2 к Правилам № 354, а при отсутствии такого ОДПУ - по** [**формуле 15**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MEA2N8/) **приложения 2 к Правилам № 354, т.е. по нормативу,** |  |
| **Viодн гв** | **объем горячей воды, потребленной за расчетный период в МКД в целях содержания ОИ, определенный по показаниям ОДПУ горячей воды по** [**формуле 12**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M762MF/) **приложения 2 к Правилам № 354, а при отсутствии такого ОДПУ - по** [**формуле 15**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MEA2N8/) **приложения 2 к Правилам № 354, т.е. по нормативу,** |  |

**Показатели объема холодной и горячей воды принимаются в размере большем или равном нулю**

**Случай 3 - В МКД с ИТП нет ОДПУ сточных вод, но есть ОДПУ холодной воды**

**Объем КР на СОИ по водоотведению приравнивается к объему КР на СОИ по ХВС (**[**формула 11.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MC02NN/) **приложения 2 к Правилам № 354). Объем холодной воды рассчитывается по** [**формуле 11**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M622M9/) **приложения 2 к Правилам № 354:**

[**Формула 11**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M622M9/)**приложения 2 к Правилам № 354**

| **Символ** | **Расшифровка и единицы измерения** | **Источник** |
| --- | --- | --- |
| **VД** | **объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в МКД по показаниям ОДПУ холодной воды,** |  |
| **Vuнеж.** | **объем холодной воды, потребленный за расчетный период в нежилом помещении, определенный в соответствии с пунктом 43 Правил № 354,** |  |
| **Vvжил. н.** | **объем холодной воды, потребленный за расчетный период в жилом помещении, где нет ИПУ,** |  |
| **Vwжил. п.** | **объем холодной воды, потребленный за расчетный период в жилом помещении с ИПУ,** |  |
| **Viгв** | **объем изготовленной горячей воды, потребленный за расчетный период в жилом или нежилом помещении в МКД, определенный в соответствии с пунктами** [**42**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3A2ME/) **и** [**43**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3S2MH/) **Правил № 354,** |  |
| **Vкр** | **объем холодной воды, использованный исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению, который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по ХВС (определяется в соответствии с** [**п. 54**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M782N0/) **Правил № 354),** |  |
| **Si** | **общая площадь i-го жилого или нежилого помещения,** |  |
| **Sоб** | **общая площадь всех жилых и нежилых помещений в доме,** |  |

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

1. **Работы и мероприятия, необходимые для подготовки МКД к отопительному периоду**

| Виды работ и мероприятий | Норма права |
| --- | --- |
| Провести осмотр общего имущества, чтобы проверить готовность дома к зимней эксплуатации | [П. 13(1)](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/ZAP1TA03DT/) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/) |
| Устранить неисправности:   * стен, фасадов, крыш; * перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами; * оконных и дверных заполнений; * отопительных печей, дымоходов, газоходов; * внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями | [П. 2.6.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MA02N0/) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных [постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/) (далее – Правила № 170) |
| Привести в технически исправное состояние территории земельного участка, на котором расположен МКД, и обеспечить беспрепятственный отвод атмосферных и талых вод от отмостки, спусков (входов) в подвал и их оконных приямков |
| Обеспечить надлежащую гидроизоляцию:   * фундаментов; * стен подвала и цоколя; * их сопряжения со смежными конструкциями; * лестничных клеток; * подвальных и чердачных помещений; * машинных отделений лифтов |
| Обеспечить исправность пожарных гидрантов |
| Провести наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления газового оборудования на зимний период |
| Провести гидравлические испытания, ремонт, поверку и наладку инженерных систем и оборудования подачи тепла в помещения МКД:   * котельные; * внутридомовые сети; * групповые и местные тепловые пункты в домах; * системы отопления и вентиляции.   В частности, обеспечить котельные, тепловые пункты и узлы:   * средствами автоматизации; * контрольно-измерительными приборами (КИП); * запорной регулирующей аппаратурой; * схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции; * конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.); * техническими паспортами оборудования; * режимными картами; * журналами записи параметров; * журналами дефектов оборудования | [П. 2.6.5 Правил № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M2M2MA/), [подп. 1 п. 16](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/XA00MB62ND/) Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных [приказом Минэнерго России от 12 марта 2013 г. № 103](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/) (далее – Правила № 103) |
| Подготовить и переподготовить сотрудников котельных, тепловых пунктов, аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников | [П. 2.6.6 Правил № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M382MD/) |
| Подготовить аварийные службы – проследить за тем, чтобы в отопительный период были необходимые средства связи, инструменты, инвентарь, оборудование, автотранспорт, запасы материалов |
| Провести ремонт схем внутридомовых систем ХВС, ГВС, водоотведения, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем) |
| Обеспечить отсутствие воды в подвалах МКД, отключить и демонтировать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел, обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье) |
| Провести ремонт изоляции труб отопления, ХВС, ГВС и водоотведения, противопожарного водопровода в неотапливаемых помещениях и их утепление | П. [2.6.6](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M382MD/), [2.6.7](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M3Q2MG/) Правил № 170 |
| Выполнить работы по котельным:   * провести ревизию арматуры и оборудования КИП котельных, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД, их автоматики; * устранить щели в обмуровке котлов и дымоходов; * подготовить персонал операторов котельной; * завезти топливо: твердое – в расчете 70 процентов потребности в отопительном сезоне, жидкое – по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса | [Подп. «а» п. 2.6.13 Правил № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MC02NN/) |
| Выполнить работы по тепловым сетям:   * промыть системы отопления МКД; * провести ревизию арматуры; * устранить постоянные и периодические засорения каналов; * восстановить разрушенную или заменить недостаточную тепловую изоляцию труб в камерах, подземных каналах и подвалах (техподпольях) | [Подп. «б» п. 2.6.13 Правил № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MCI2NQ/), [подп. 2 п. 16 Правил № 103](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/XA00MBO2NG/) |
| Провести ревизию арматуры и оборудования ИТП (насосов, подогревателей и др.) | [Подп. «в» п. 2.6.13 Правил № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MD42NT/) |
| Выполнить работы по системам отопления и ГВС:   * провести ревизию кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухосборников; * восстановить разрушенную или заменить недостаточную тепловую изоляцию труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов; * провести гидропневматическую промывку непрогретых радиаторов; * провести эксплуатационную наладку комплекса устройств по теплоснабжению во время пробной топки | [Подп. «г» п. 2.6.13 Правил № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M6E2N1/) |
| Завезти:   * песок для посыпки тротуаров из расчета не менее трех кубических метров на тысячу квадратных метров уборочной площади; * соль из расчета не менее 3–5 процентов массы песка или заменитель | [Подп. «е» п. 2.6.13 Правил № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M7I2N7/) |
| Разъяснить собственникам и пользователям помещений в МКД правила подготовки дома к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т. д.) | [Подп. «ж» п. 2.6.13 Правил № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M842NA/) |
| Разработать эксплуатационные режимы и мероприятия по их внедрению | [Подп. 3 п. 16 Правил №103](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/XA00M2S2MD/) |
| Убедиться в том, что нет прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией | [Подп. 11 п. 16 Правил № 103](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/XA00M2Q2MC/) |
| Поставить пломбы на расчетных шайбах и соплах элеваторов | [Подп. 13 п. 16 Правил № 103](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/XA00M3U2MI/) |
| Убедиться в том, что нет задолженности перед РСО за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель.  Вместе с тем, на практике невыполнение этого пункта не препятствует получению паспорта готовности к отопительному периоду | [Подп. 14 п. 16 Правил № 103](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/XA00M8U2MR/) |

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

1. **Какие документы к осенне-зимнему периоду подготовить, чтобы получить паспорт готовности МКД**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Мы назвали документы, которые должны быть у каждого управляющего до 15 сентября этого года. Проверьте, что они у вас есть и заполнены по всем правилам, чтобы без проблем получить паспорт готовности в зиме. Скачайте готовые образцы в качестве примера.**

**Какие документы проверят**

**Чтобы проверить готовность МКД к отопительному периоду, комиссия рассматривает пять видов документов:**

* **акт проверки вентканалов;**
* **акт обследования дымоудаления и противопожарной автоматики (ду и ппа);**
* **акт технического освидетельствования лифтов;**
* **посуточная ведомость показаний ГВС;**
* **технический отчет измерения и испытания электрооборудования.**

**В этом перечне основные документы. В зависимости от особенностей дома и региона, ГЖИ может запросить дополнительные документы, которые подтверждают техническое состояние дома.**

**Какие документы оформить по проверке вент. каналов**

По результатам проверки вентканалов нужно составить акт технического обследования вентканалов. Закон не предусматривает типовой формы, акт составляют в свободной форме. На рисунке ниже мы показали пример такого акта.

|  |
| --- |
|  |
|  |

Проверить систему вентиляции и дымовых каналов УО, ТСЖ, ЖСК могут своими силами или привлечь специализированную организацию.

[Как обслуживать системы вентиляции в МКД](https://mini.1umd.ru/#/document/16/75171/)

**Какие документы оформить по проверке системы дымоудаления и противопожарного оборудования**

Если в доме есть системы дымоудаления и противопожарной автоматики (ДУ и ППА), обследуйте их для сдачи МКД к работе в отопительный период, и оформите документы.

Проверку работоспособности проведите своими силами, для этого соберите комиссию. В состав комиссии включите сотрудников, которые отвечают за пожарную безопасность. Например, электрика, главного инженера и генерального директора. Также к осмотру можете привлечь представителя подрядной специализированной организации в качестве члена комиссии.

По результатам обследования составьте акт в свободной форме. Укажите в акте состояние систем ДУ и ППА, их готовность к эксплуатации в зимний период. Акт должны подписать все члены комиссии.

Отдельным актом зафиксируйте результаты испытания противопожарного оборудования, в котором отразите:

* состояние и работоспособность противопожарного водопровода на отдачу;
* состояние и работоспособность пожарных кранов;
* комплектацию пожарных шкафов.

Скачайте примеры заполненных актов и используйте в работе, чтобы не разрабатывать самостоятельно.

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

**Приложение №*1***

**АКТ № *82***

**проверки готовности к отопительному периоду *2020/2021* гг.**

г. *Москва, район Перово 01 июня 2020 года*

Комиссия, образованная *Распоряжением Управы района Перово № ПЕ-03-17/20*

в соответствии с программой проведения проверки готовности к отопительному периоду

от *07.04.2020*, утвержденной *Главой Управы района Перово Д.С. Филипповым*

(ФИО руководителя (его заместителя) органа, проводящего проверку готовности к отопительному периоду)

С *10.05.2020* г. по *25.08.2020* г. в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» провела проверку готовности к отопительному периоду Управляющей компанией *ООО «УК Альфа»*.

Проверка готовности к отопительному периоду проводилась в отношении следующих объектов:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект** | **Адрес объекта** |
| *1* | *МКД* | *Москва, ул. Михалковская, д. 20* |
|  |  |  |

В ходе проведения проверки готовности к отопительному периоду комиссия установила:

1. объект проверки готов к отопительному периоду

2. объект проверки будет готов к отопительному периоду при условии устранения в установленный срок замечаний к требованиям по готовности, выданных комиссией

3. объект проверки не готов к отопительному периоду

(готовность/неготовность к работе в отопительном периоде, ненужное зачеркнуть)

Приложение к акту проверки № *82* от *01.06.2020* г. к отопительному периоду *2020/2021* гг.,

являющееся его неотъемлемой частью на *2*-х страницах.

|  |  |
| --- | --- |
| Участники комиссии: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *В.В. Акимов*  (подпись, расшифровка подписи) |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *А.И. Боев*  (подпись, расшифровка подписи) |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *В.И. Суницин*  (подпись, расшифровка подписи) |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *А.И. Поляков*  (подпись, расшифровка подписи) |

С актом проверки ознакомлен, один экземпляр получил: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Приложение к акту № *82* от *01.06.2020* к отопительному периоду *2020/2021*гг.**   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | № | В целях оценки готовности потребителей тепловой энергии к отопительному периоду уполномоченными органами должны быть проверены: | Примечание | Выявленные замечания  Да/Нет | Дата устранения замечаний | | 1 | устранение выявленных в порядке, установленном законодательством РФ, нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок; |  |  |  | | 2 | проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок; |  |  |  | | 3 | разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению; |  |  |  | | 4 | выполнение плана ремонтных работ и качество их выполнения; |  |  |  | | 5 | состояние тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии; |  |  |  | | 6 | состояние утепления здания (чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов; |  |  |  | | 7 | состояние трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов и теплопотребляющей установки; |  |  |  | | 8.1 | наличие и работоспособность приборов учёта (Филиал № 11); |  |  |  | | 8.2 | работоспособность автоматических регуляторов при их наличии (Экспл. Филиалы); |  |  |  | | 9 | работоспособность защиты систем теплопотребления; |  |  |  | | 10 | наличие паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности теплопотребляющей установки; |  |  |  | | 11 | отсутствие прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией; |  |  |  | | 12 | плотность оборудования тепловых пунктов (указать Р и время в примечаниях); |  |  |  | | 13 | наличие пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов; |  |  |  | | 14 | отсутствие задолженности за поставленную тепловую энергию (мощность), теплоноситель; |  |  |  | | 15 | наличие собственных и (или) привлеченных ремонтных бригад и обеспеченность их материально-техническими ресурсами для осуществления надлежащей эксплуатации теплопотребляющих установок (ФИО и контактную информацию указать в примечаниях); |  |  |  | | 16 | проведение испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность (указать Р и время в примечаниях); |  |  |  | | 17 | надежность теплоснабжения потребителей тепловой энергии с учетом климатических условий |  |  |  | | 18 |  |  |  |  |   Подписи сторон с расшифровками:  *ПАО «МОЭК»* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *Афанасьева Т.В.*  Потребитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *Суницин В.Н.*  Примечание:   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | Количество запорной арматуры отключающей внутридомовые системы теплоснабжения | Количество запорной арматуры ЦО | Количество запорной арматуры ГВС | Количество запорной арматуры Вентиляция | | ВСЕГО | *2* | *2* | *нет* | | Неработающей | *нет* | *нет* |  | | Наличие АУУ (Да/Нет) | | \_\_\_\_\_ | | | | | Работоспособность АУУ (Да/Нет) | | \_\_\_\_\_ | | | |   Подписи сторон с расшифровками:  ----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------- |
|  |

**Какие документы оформить по результатам проверки лифтов**

Акт проверки лифтового оборудования составит специалист специализированной организации по итогам проверки технического состояния лифтов.

Проверку лифта проводят в формате периодического технического освидетельствования один раз в 12 месяцев. Для этого привлеките специализированную организацию, которая проверит лифты по требованиям [ГОСТ Р 53783-2010](https://mini.1umd.ru/#/document/97/461624/) «Лифты. Правила и методы оценки соответствия лифтов в период эксплуатации».

Во время освидетельствования специалист зафиксирует в акте:

* соблюдение требований к безопасной эксплуатации лифта в период назначенного срока службы;
* результаты технического контроля оборудования лифта и установки оборудования лифта;
* результаты проверки функционирования лифта;
* соответствие функционирования устройств безопасности лифта;
* результаты испытания изоляции электрических цепей и электрооборудования, визуального контроля и измерительного контроля заземления оборудования лифта;
* результаты испытания сцепления тяговых элементов с канатоведущим шкивом и испытания тормозной системы на лифте с электрическим приводом;
* результаты испытания герметичности гидроцилиндра и трубопровода на лифте с гидравлическим приводом.

Такие требования установили в [пункте 5.4 ГОСТ Р 53783-2010](https://mini.1umd.ru/#/document/97/461624/dfasecoigu/). В акте специалист указывает свои рекомендации по эксплуатации лифта. Документ подписывает представитель УО и лифтовой организации. Оригинал акта передают управляющей МКД организации как представителю владельца лифта.

Ниже пример оформленного акта периодического освидетельствования лифта.

|  |
| --- |
|  |
|  |

**Какие документы оформить, чтобы зафиксировать качество тепловой энергии и теплоносителя**

Чтобы определить параметры качества потребленной тепловой энергии и теплоносителя, вам понадобятся данные посуточного учета параметров теплопотребления. Выгрузите посуточную ведомость показаний ГВС и отопления за последние 3 месяца.

|  |  |
| --- | --- |
| https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-34372335/https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-34372336/ |  |

**Какие документы оформить после проверки электрооборудования**

Раз в год проводите профилактические измерения электрооборудования. Для этого привлеките специализированный персонал электролаборатории, которая аттестована и имеет свидетельство территориального органа Ростехнадзора. Такие требования устанавливают [Правила устройства электроустановок](https://mini.1umd.ru/#/document/97/74916/) (ПУЭ-7 [п. 1.8.1](https://mini.1umd.ru/#/document/97/74916/po436/) и [1.8.5](https://mini.1umd.ru/#/document/97/74916/po441/)), ПТЭЭП ([п. 3.6.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901839683/ZAP1H5436U/), [3.6.13](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901839683/ZAP1KBU36A/)), Правила по охране труда при эксплуатации электроустановок ([ПОТЭУ п. 39.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/573264184/ZAP29UO3JH/)).

Работы проводит бригада из двух и более человек, с группой допуска по электробезопасности у производителя работ - не ниже 4-й, у члена бригады – не ниже 3-й группы по электробезопасности.

По итогу вам составят технический отчет испытания электроустановки здания, в который входит:

* программа испытаний с указанием объекта, вида проверки, измеряемых характеристик, регламентирующей нормативной документации, применяемой методики измерений;
* пояснительная записка – содержит информацию об объекте диагностики и цели её проведения;
* протокол визуального осмотра и протоколы по всем видам выполненных испытаний и измерений;
* ведомость дефектов;
* результаты испытаний – вывод о соответствии испытанных параметров требованиям нормативной документации;
* перечень используемых для замеров приборов – испытательного оборудования и средств измерений с указание наименования, заводского номера, характеристик, класса точности, даты поверки, номера аттестата;
* список условных обозначений;
* копия свидетельства о регистрации электротехнической лаборатории.

**Как оформить акт проверки готовности к отопительному периоду**

В течение дня после проверки дома к отопительному периоду, комиссия заполнит акт. В него вписывают результаты проверки и заключения. Форму акта устанавливает [приложение № 1 к Правилам № 103](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/ZAP2MA83LS/). В акте укажут один из трех выводов:

* МКД готов к отопительному периоду;
* будет готов, если устранит выявленные нарушения;
* не готов к отопительному периоду.

Если у комиссии будут замечания к тому, как УО, ТСЖ, ЖСК выполнили или не выполнили требования по готовности, к акту прилагают перечень замечаний и срок, когда их нужно устранить.

Правила оформления акта устанавливает [пункт 7 Правил № 103](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/ZAP2DSS3I5/).

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Как оформить паспорт готовности дома к отопительному периоду**

После того, как все необходимые акты будут готовы, оформите паспорт. Его составляют по образцу, который утверждают на уровне субъекта РФ. Но есть две рекомендуемые формы:

* утвержденная [приложению № 2 к Правилам № 103](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/ZAP2F2G3KT/);
* утвержденная [Приложение № 9](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZA00MMO2O7/) к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утв. [постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/) – более подробная и наиболее часто используемая.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Паспорт выдает уполномоченный орган, который образовал комиссию, по каждому МКД.

Срок выдачи - в течение 15 дней с даты подписания акта готовности. На практике паспорт оформляет управляющая МКД организация, а комиссия его подписывает. В паспорте отражают результаты проверок готовности МКД к эксплуатации зимой.

Паспорт подпишут, если по итогам проверки:

* МКД готов к отопительному периоду;
* замечания к требованиям по готовности устранили в срок.

Паспорт необходимо получить до 15 сентября. Срок может быть более ранним, его устанавливают на уровне субъекта в зависимости от особенностей климатических условий. Если не успеете оформить паспорт в срок, необходимо продолжить подготовку к отопительному периоду и устранить все выявленные замечания. После чего комиссия вновь проводит проверку и выдает акт готовности к отопительному периоду, но без выдачи паспорта в текущий отопительный период. Такое порядок предусматривают [пункты 10-15](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/ZAP2A1I3FA/) Правил № 103.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

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

1. **10 популярных вопросов августа**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Екатерина Кожекина, редактор-эксперт справочной системы «Управление МКД»** |

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

**1. Что грозит, если вовремя не подготовить МКД к отопительному периоду?**

**За нарушения при подготовке МКД к отопительному периоду УО грозит административная ответственность:**

* **для организаций и ИП – штраф от 250 тыс. до 300 тыс. руб.;**
* **должностных лиц – штраф от 50 тыс. до 100 тыс. руб. или дисквалификация до 3 лет.**

**Такая ответственность установлена** [**частью 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RVS2PB/) **статьи 14.1.3 КоАП.**

**ТСЖ, ЖК, ЖСК как организациям грозит штраф от 40 тыс. до 50 тыс. руб., а должностным лицам жилищных объединений — от 4 тыс. до 5 тыс. руб. (**[**ст. 7.22 КоАП**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MDI2NA/)**).**

**Подробнее – в рекомендации**[**Как подготовить МКД к отопительному периоду и получить паспорт готовности**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/69120/)

**2. Может ли обычная клининговая компания без специальной лицензии проводить дезинфекцию и дератизацию в МОП?**

**Да, может.**

**Если компания проводит дезинфекцию и дератизацию в рамках медицинской помощи, то эти услуги относят к медицинской деятельности. Такой компании необходима лицензия. Но дезинфекцию и дератизацию в местах общего пользования МКД не относят к медицинской деятельности. Поэтому лицензия не нужна. Такое правило следует из** [**статьи 12**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902276657/ZA00MFI2NE/) **Закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»,** [**постановления Верховного суда от 29.04.2019 № 46-АД19-1**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/43954496/)**,** [**письма Минздрава от 13.06.2018 № 27-3/3059454-468**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/550918000/)**.**

**Работы, услуги, которые относят к медицинской деятельности, указаны в приложении к положению о лицензировании медицинской деятельности, утвержденному постановлением Правительства от 16.04.2012 № 291.**

**Подробнее – в рекомендации** [**Как провести собственными силами дезинфекцию в МКД в связи с коронавирусом**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/113428/)

**3. Обязана ли УО с 1 сентября определять КР на СОИ по фактическому потреблению, если собственники не принимали такое решение?**

**Нет, не обязана.**

**УО вправе рассчитывать КР на СОИ по фактическому потреблению, то есть по показаниям ОДПУ, только по решению ОСС. Такое правило следует из** [**части 9.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MGG2O0/) **статьи 156 ЖК, подпунктов «в», «г» пункта 29(2) Правил № 491.**

**Если МКД оборудован ОДПУ и общее собрание собственников не принимало решение о расчете и оплате КР на СОИ по фактическому потреблению, УО:**

* **рассчитывает КР на СОИ исходя из норматива по формулам 15, 17, 20(2), 24 и 28 приложения № 2 к Правилам № 354;**
* **делает перерасчет платы за КР на СОИ в случаях и порядке, которые установлены пунктом 29(3) Правил № 491, – исходя из показаний ОДПУ.**

**Такое правило установлено пунктом 29(2) Правил № 491. Правило действует сейчас и после 1 сентября останется неизменным.**

**Подробнее – в материале** [**Проводник по КР на СОИ: как рассчитать, сделать перерасчет и не платить за «отрицательный»**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/76246/)

**4. Может ли суд не принять заявление о выдаче судебного приказа, если УО указала неверный идентификатор должника?**

**Нет, не может.**

**Суд вернет заявление о выдаче судебного приказа, если вообще не указать идентификаторы должника. Такое правило следует из** [**части 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00M6O2MR/) **статьи 124,** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00RVK2PG/) **статьи 125 ГПК. Проверять подлинность сведений в заявлении суд не обязан. Он укажет такие же данные в судебном приказе.**

**Но рекомендуем указывать правильную информацию о должнике. Если указать некорректные реквизиты идентификаторов, по этой причине судебный приказ могут не исполнить.**

**Подробнее – в рекомендации** [**Когда нужны идентификаторы должников за ЖКУ и как их законно получить**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/122519/)

**5. Вправе ли РСО в договоре на поставку КР на СОИ указывать УО как исполнителя услуг?**

**Да, вправе.**

**Если собственники заключили прямые договоры с РСО, исполнителем коммунальных услуг становится РСО. Такое правило следует из пункта 2 Правил № 354. Но коммунальные ресурсы на содержание общего имущества не относятся к КУ, а входят в состав платы за содержание жилого помещения (**[**п. 2 ч. 1 ст. 154 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MEM2O2/)**). Поэтому по договору на поставку КР на СОИ УО становится для собственников исполнителем услуг по КР на СОИ и отвечает за сбор платы за свои услуги (**[**ст. 161**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA42NH/)**, ч.** [**2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5I2MR/)**,** [**4**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RNG2OR/) **ст. 162 ЖК).**

**Подробнее – в рекомендации**[**Как выбрать схему работы с РСО и потребителями**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/72893/)

**6. Если собственники сменили способ управления МКД, нужно ли на ОСС подтвердить прежний выбор о переходе на прямые договоры с РСО?**

**Нет, это не обязательно.**

**Ранее заключенные договоры с РСО продолжат действовать. При этом управляющая МКД организация должна обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, которое входит в состав общего имущества, для предоставления КУ. Такое правило предусмотрено** [**частью 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/557010935/ZAP23S03CI/) **статьи 3 Закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ,** [**подпунктом «г»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7G2N3/) **пункта 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных** [**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/) **(далее – Правила № 354).**

**Подробнее — в материале** [**16 ответов на вопросы о прямых договорах потребителей с РСО**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/72945/)

**7. Обязана ли УО представить копию технической документации на МКД по запросу собственника?**

**Нет, не обязана. Исключение – такую обязанность прописали в договоре управления МКД.**

**УО обязана предоставить собственнику возможность ознакомиться с документами. Такое правило следует из** [**части 10.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG62NP/) **статьи 161 ЖК,** [**раздела 8**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00M8U2MR/) **Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных** [**постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/)**. Но выдавать копии документов закон не обязывает.**

**Аналогичной позиции придерживаются суды. Понятие «ознакомиться с документами» означает право «получить информацию», а не возможность снять с них копии. Но стороны вправе самостоятельно согласовать и прописать порядок ознакомления с документами. Такие выводы сделали, например, Ивановский областной суд в определении по делу № 33-246, Санкт-Петербургский городской суд в** [**определении от 21.08.2012 № 33-10886/2012**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/18402582/)**.**

**Обязанность УО выдавать копии документов может предусматривать договор управления МКД (**[**ч. 2 ст. 162 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5I2MR/)**). Тогда копии нужно представить.**

**Подробнее – в рекомендации**[**Какие документы вы обязаны показывать собственникам, а в чем законно можете отказать**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/73598/)

**8. Нужно ли оформлять отдельную платежку для взносов на капремонт, если ФКР формируют на спецсчете?**

**Нет, это не обязательно. Исключение – такой порядок утвердило ОСС.**

**Платежный документ для уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счет представляют в том же порядке и на тех же условиях, что и плату за жилое помещение и коммунальные услуги. ОСС может установить другой порядок для взносов на капремонт. Такое правило следует из** [**части 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RNQ2P0/) **статьи 155,** [**части 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP2HQA3JJ/) **статьи 171,** [**части 3.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIA2O5/) **статьи 175 ЖК.**

**Обязательных требований к внешнему виду платежного документа нет. Примерную форму платежки утвердил** [**Минстрой приказом от 26.01.2018 № 43/пр**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/542617588/)**.**

**Подробнее – в рекомендации** [**Как сформировать фонд капитального ремонта на специальном счете**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/75387/)

**Скачать:** [**платежный документ для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг**](https://mini.1umd.ru/#/document/140/37730/)

**9. Вправе ли собственники помещений потребовать от интернет-провайдера компенсацию, если он установил оборудование в МКД без согласия ОСС?**

**Да, вправе.**

**Собственники вправе взыскать с провайдера сумму неосновательного обогащения за пользование общим имуществом в МКД, проценты за пользование чужими денежными средствами, плату за электроэнергию (ст.** [**1102**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027703/ZA01VPO3A3/)**,** [**1107**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027703/XA00RRI2P2/) **ГК).**

**Только ОСС вправе принять решение и предоставить в пользование часть общего имущества для оборудования оператора связи, а также определить размер платы за пользование имуществом. Такое правило следует из** [**части 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6G2MA/) **статьи 44 ЖК. Аналогичные выводы сделал Верховный суд в определении от 26.07.2019 № А765-33960/2018, 306-ЭС19-11513,** [**определении от 07.08.2019 № А65-34196/2018**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/560920153/)**,** [**306-ЭС19-12137**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/560920153/)**.**

**10. Обязаны ли УО, ТСЖ, ЖСК ограничить коммунальную услугу должнику по требованию РСО?**

**Нет, не обязаны.**

**Если у собственников нет прямых договоров с РСО, управляющая МКД организация остается исполнителем коммунальных услуг. Законодательство не обязывает исполнителя ограничивать КУ должникам по требованию ресурсника. Исполнитель вводит ограничение только по собственной инициативе. Порядок и случаи ограничения устанавливает** [**раздел XI**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/ZA00M5S2ME/) **Правил № 354.**

**Исключение: должник – собственник нежилого помещения, с которым РСО заключила прямой договор и ресурсопотребляющее оборудование которого присоединено к внутридомовым инженерным сетям. РСО вправе потребовать от УО, ТСЖ, ЖСК ограничить КУ этому должнику. Такое правило определено** [**абзацем 5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP2M143L7/) **пункта 114 Правил № 354.**

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

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

**а также информационных порталов «Информационная система Управление МКД»**

**и электронного журнала «Рос-Квартал» или Р-1.**

**г. Орёл**

**август 2022 г.**