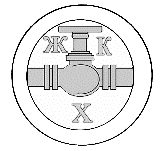
****

**Информационный бюллетень**

**№4**

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

**апрель 2017 г.**

**Содержание:**

**1.Короткие ответы на Ваши вопросы**

**2. Вы можете оспорить вынос точки поставки коммунальной услуги за пределы внешней стены МКД в судебном порядке**.

**3.Как сделать перерасчёт за коммунальные услуги по результатам проверки ИПУ.**

**4. Юридический практикум**

**- Как не допустить неверной квалификации нарушения.**

**5. Юридический практикум**

**по вопросам обеспечения требований**

**пожарной безопасности в МКД**

**6. Расчёт задолженности за ЖКУ для подготовки иска в суд.**

**7. Можно ли подтвердить оплату госпошлины электронным документом.**

**8. Пени за нарушение срока сдачи формы 6-НДФЛ**

**1.Короткие ответы на Ваши вопросы:**

**- Какой повышающий коэффициент может применить теплоснабжающая организация, если в МКД нет ОДПУ тепловой энергии?**

В случае отсутствия ОДПУ тепловой энергии РСО может применить повышающий коэффициент в размере 1,1. Величина повышающего коэффициента для данной ситуации определена подп. «е» п. 22 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утв. постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124.

22. При установлении в договоре ресурсоснабжения порядка определения стоимости поставленного коммунального ресурса учитывается следующее:

е) при наличии обязанности и технической возможности по установке коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии стоимость тепловой энергии, поставленной в многоквартирный дом, не оборудованный таким прибором учета, а также поставленной в многоквартирный дом по истечении 3 месяцев после выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (по истечении срока его эксплуатации), а также стоимость поставленной тепловой энергии при непредставлении исполнителем сведений о показаниях коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в сроки, установленные законодательством или договором ресурсоснабжения, при недопуске исполнителем 2 и более раза представителей ресурсоснабжающей организации для проверки состояния установленного и введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (проверки достоверности представленных сведений о показаниях такого прибора учета) **определяются исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению и суммарной площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с применением повышающего коэффициента, величина которого устанавливается в размере, равном 1,1.** Этот коэффициент не применяется при наличии акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета коммунальных ресурсов, подтверждающего отсутствие технической возможности установки такого прибора учета, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт;

ж) **при наличии обязанности и технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, горячей воды и (или) электрической энергии** стоимость коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета, а также в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета или истечения срока его эксплуатации по истечении 3 месяцев после наступления такого события, при непредставлении исполнителем сведений о показаниях коллективного (общедомового) прибора учета в сроки, установленные договором ресурсоснабжения, при недопуске исполнителем 2 и более раз представителей ресурсоснабжающей организации для проверки состояния установленного и введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета **определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается в размере, равном 1,5.**

(пп. "ж" введен [Постановлением](consultantplus://offline/ref=282948F0952F5A0DCE95F96610F378D6214DC7B178DB5172F34641C97D282D884AD42B8973035693OA15N) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

**- Где получить сведения о временно зарегистрированных гражданах?**

Такие сведения получать не нужно, составьте их сами.

Раньше данные о временно зарегистрированных в жилом помещении гражданах можно было получить в Федеральной миграционной службе. Указом Президента РФ от 05.04.2016 № 156 ФМС России упразднена, а ее полномочия переданы органам внутренних дел.

Сведения о временно зарегистрированных гражданах нужны для расчета платы за КУ в помещениях, не оборудованных ИПУ. С 1 января этого года порядок расчета платы в таких случаях упрощен – приглашать участкового больше не нужно.

**Если вы знаете, что в помещении проживают незарегистрированные лица, можете составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. На акте поставьте свою подпись как исполнителя КУ и попросите подписаться потребителя. Если он отказывается это делать, акт должны подписать не менее двух потребителей (соседи) и член совета МКД. Если в доме есть жилищное объединение, то вместо члена совета МКД подпись должен поставить председатель товарищества или кооператива.**

**- Можно ли начислять плату за коммунальные ресурсы на ОДН, если в местах общего пользования нет кранов для забора воды?**

Такой вопрос возникает в отношении платы за воду (горячую и холодную) на ОДН. Большинство жителей полагают, что если в местах общего пользования нет кранов для забора воды, то она не расходуется на содержание общего имущества. Это заблуждение. Например, минимальный перечень работ и услуг, которые выполняются и оказываются в целях надлежащего содержания общего имущества, устанавливает необходимость промывки систем тепло- и водоснабжения, мусоропровода и т. д. Данный расход коммунального ресурса учитывается в расходах на общедомовые нужды.

**- Ставка рефинансирования, ключевая ставка… что применять в расчете пеней?**

С 1 января 2016 года Банк России приравнял ставку рефинансирования к ключевой ставке (указание Банка России от 11.12.2015 № 3894‑У).

Самостоятельное значение ставки рефинансирования Банк России больше не устанавливает. Получается, во всех случаях, когда применяется ставка рефинансирования, нужно использовать то же значение, что у ключевой ставки.

С 19 сентября 2016 года сохраняется ключевая ставка в размере 10%.

**- Собственники жилых помещений МКД уже могут заключать договоры напрямую с РСО при способе управления МКД управляющей организацией?**

**Нет, не могут. Исключение сделано для собственников нежилых помещений в МКД и для собственников жилых помещений в МКД находящихся в непосредственном управлении или где способ управления не выбран или не реализован.**

Собственники помещений в МКД (и жилых, и нежилых) по решению общего собрания могут вносить плату за КУ напрямую в РСО. Это предусмотрено ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ.

7.1. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Заключение договоров между РСО и всеми собственниками помещений в МКД возможно только при непосредственном способе управления МКД.

**- Можно ли проводить общее собрание в очно-заочной форме без предварительного созыва собрания в очной форме?**

**Да, можно.**

**Обязательное проведение общего собрания сначала в очной форме необходимо, если затем планируется заочное голосование. Это определено ч. 1 ст. 47 ЖК РФ. Если вы изначально выбираете очно-заочную форму общего собрания, то предварительное общее собрание в очной форме проводить не нужно.**

**- Как часто нужно переизбирать совет МКД?**

Переизбирать членов совета МКД следует каждые два года. Другой срок можно установить решением общего собрания собственников помещений в МКД. Досрочное переизбрание членов совета МКД допускается в случае ненадлежащего исполнения ими своих обязанностей. Это установлено ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ.

## - **Должна ли для МКД составляться декларация пожарной безопасности?**

Нет, для многоквартирного дома декларация пожарной безопасности не составляется.

Для зданий класса функциональной пожарной опасности Ф1.3, к которым относятся многоквартирные жилые дома (подп. «в» п. 1 ч. 1 ст. 32 Федерального закона от 22.07.2008 № 123‑ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»), сделано исключение (ч. 1 ст. 64 Закона № 123‑ФЗ).

**- Может ли орган ГЖН оштрафовать УО по результатам предварительной проверки?**

Нет, такой риск отсутствует.

По результатам предварительной проверки меры по привлечению юридического лица или индивидуального предпринимателя к ответственности не принимаются. Это предусмотрено ч. 3 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294‑ФЗ.

**2. Вы можете оспорить вынос точки поставки коммунальной услуги за пределы внешней стены МКД в судебном порядке**.

Верховный Суд РФ пришел к выводу, что организация, управляющая МКД, обязана возместить РСО потери тепловой энергии в сетях только в тех случаях, когда указанные сети относятся к общему имуществу в МКД. Такой вывод сделан в определении № 305‑ЭС16-8210.

Спор возник вокруг участка тепловой сети от внешней стены дома до тепловой камеры, находившейся на сетях РСО.

РСО и застройщик подписали акт об установлении границ балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности. Границей раздела признано фланцевое соединение тепловой камеры. Перед сдачей дома в эксплуатацию РСО и УО (исполнитель коммунальных услуг) также подписали акт разграничения балансовой принадлежности, аналогичный по содержанию акту, подписанному застройщиком. То есть границей осталось фланцевое соединение тепловой камеры. РСО обратилась в арбитражный суд с иском к УО о взыскании возмещения потерь тепловой энергии в теплопроводе.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, исковые требования были удовлетворены. Суды сочли УО обязанной оплатить потери тепловой энергии в теплопроводе, поскольку он создавался для нужд МКД, передан ей в эксплуатацию и не был бесхозяйным.

Судебная коллегия ВС РФ отменила названные судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

**К СВЕДЕНИЮ**

К договору теплоснабжения прилагаются акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон. Это определено постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности могут не совпадать.

Оплачивать потери в тепловых сетях должен тот, кому сети принадлежат. Правовая основа такой позиции заложена в ст. 539, 544 ГК РФ, п. 5 ст. 15, п. 2 ст. 19 Федерального закона от 27.07.2010 № 190‑ФЗ «О теплоснабжении», п. 2 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808.

УО как исполнитель КУ не вправе по собственному усмотрению устанавливать состав общего имущества в МКД (ч. 6.2, 7.1 ст. 155, ч. 1, 2, 2.3, 8 ст. 161, ч. 1–3 ст. 162 ЖК РФ, пп. 40, 63, 64 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

**Точка поставки тепловой энергии в МКД по общему правилу должна находиться на внешней стене МКД в месте соединения внутридомовой системы отопления с внешними тепловыми сетями. Иное возможно при подтверждении прав собственников помещений в МКД на тепловые сети, находящиеся за пределами внешней стены этого дома.**

**Вынесение точки поставки КУ за пределы внешней стены МКД без волеизъявления собственников означает незаконное возложение бремени содержания имущества на лиц, которым это имущество не принадлежит. К такому выводу пришел Верховный Суд РФ.**

ВС РФ указал, что законодательством РФ определены основания для разграничения балансовой принадлежности по сетям теплоснабжения за пределами внешней границы стены МКД. Суды должны устанавливать наличие таких оснований при исследовании актов разграничения балансовой принадлежности. Например, должно быть волеизъявление управомоченных собственников помещений в МКД на определение состава общего имущества (подп. «а» п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491). Также спорный участок тепловых сетей может быть отнесен к иным объектам, предназначенным для обслуживания одного МКД (подп. «ж» п. 2 указанных правил).

Судами не устанавливались обстоятельства, связанные с передачей спорного теплопровода застройщиком собственникам. Вопреки выводам судов передача застройщиком теплопровода УО не дает оснований полагать, что его собственниками стали собственники помещений в МКД.

**Определение N 305-ЭС16-8210**

Управляющая компания обязана возместить ресурсоснабжающей организации потери тепловой энергии в сетях только в тех случаях, когда указанные сети относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Застройщик, осуществлявший строительство многоквартирного дома, спроектировал и построил участок тепловой сети от внешней стены дома до тепловой камеры, находившейся в сетях ресурсоснабжающей организации. После создания теплопровода ресурсоснабжающая организация и застройщик подписали акт об установлении границ балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности, установив разграничение сетей по фланцевому соединению тепловой камеры.

Перед сдачей дома в эксплуатацию ресурсоснабжающая организация и управляющая компания многоквартирным домом (исполнитель коммунальных услуг) подписали акт об установлении границ балансовой принадлежности, аналогичный по содержанию акту, подписанному застройщиком.

Ресурсоснабжающая организация обратилась в арбитражный суд с иском к управляющей компании о взыскании возмещения потерь тепловой энергии в теплопроводе.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, исковые требования удовлетворены. Суды сочли управляющую компанию обязанной оплатить потери тепловой энергии в теплопроводе, поскольку он создавался для нужд многоквартирного дома, передан ей в эксплуатацию, не являлся бесхозяйным.

**Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.**

**Обязанность по оплате потерь в тепловых сетях предопределяется принадлежностью этих сетей (**[**ст. 539**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFEB36012793C2613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA84928WD0BM)**,** [**544**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFEB36012793C2613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA84E20WD0BM) **ГК РФ,** [**п. 5 ст. 15**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBA611074322613EA9314A77E1FF589F06E9CC0W608M)**,** [**п. 2 ст. 19**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBA611074322613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA84921WD08M) **Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (далее - Закон о теплоснабжении),** [**п. 2**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBB6A1674332613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA84A20WD0EM) **Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 августа 2012 г. N 808).**

**По смыслу** [**чч. 6.2**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBA681975392613EA9314A77E1FF589F06E9CC06CWA0DM)**,** [**7.1 ст. 155**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBA681975392613EA9314A77E1FF589F06E9CC06CWA0FM)**,** [**чч. 1**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBA681975392613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA94B21WD02M)**,** [**2**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBA681975392613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA84326WD08M)**,** [**2.3**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBA681975392613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA94B20WD02M)**,** [**9 ст. 161**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBA681975392613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA84329WD08M)**,** [**чч. 1**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBA681975392613EA9314A77E1FF589F06E9CC268WA09M) **-** [**3 ст. 162**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBA681975392613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA84329WD0CM) **ЖК РФ,** [**пп. 40**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBB6B1778392613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA94822WD0CM)**,** [**63**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBB6B1778392613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA84920WD0CM)**,** [**64**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBB6B1778392613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA84920WD02M) **Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, правомочия управляющей компании (исполнителя услуг по договору управления) в отношении тепловых сетей как составной части общего имущества многоквартирного дома производны от прав собственников помещений в этом доме (заказчиков по тому же договору). Управляющая компания не вправе по собственному усмотрению устанавливать состав общедомового имущества.**

**Точка поставки тепловой энергии в многоквартирный дом по общему правилу должна находиться на внешней стене многоквартирного дома в месте соединения внутридомовой системы отопления с внешними тепловыми сетями. Иное возможно при подтверждении прав собственников помещений в многоквартирном доме на тепловые сети, находящиеся за пределами внешней стены этого дома. Вынесение точки поставки за пределы внешней стены без волеизъявления собственников означает незаконное возложение бремени содержания имущества на лиц, которым это имущество не принадлежит.**

**При исследовании актов разграничения балансовой принадлежности судам следовало установить, имеются ли предусмотренные законодательством Российской Федерации основания для установления границы балансовой принадлежности по сетям теплоснабжения за пределами внешней границы стены многоквартирного дома, в том числе имелось ли предусмотренное** [**подп. "а" п. 1**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBB6B17793C2613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA84A23WD0FM) **Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, волеизъявление управомоченных собственников помещений в многоквартирном доме на определение состава общего имущества многоквартирного дома, и может ли спорный участок тепловых сетей быть отнесен к иным объектам, предназначенным для обслуживания одного многоквартирного дома в соответствии с** [**подп. "ж" п. 2**](consultantplus://offline/ref=0D7F8FF91FBA9A9AD8339E330773234FFDBB6B17793C2613EA9314A77E1FF589F06E9CC76CA84A22WD0FM) **указанных правил.**

Судами не устанавливались обстоятельства, связанные с передачей спорного теплопровода застройщиком собственникам. Вопреки выводам судов передача застройщиком теплопровода управляющей компании не дает оснований полагать, что его собственником стали жильцы многоквартирного дома.

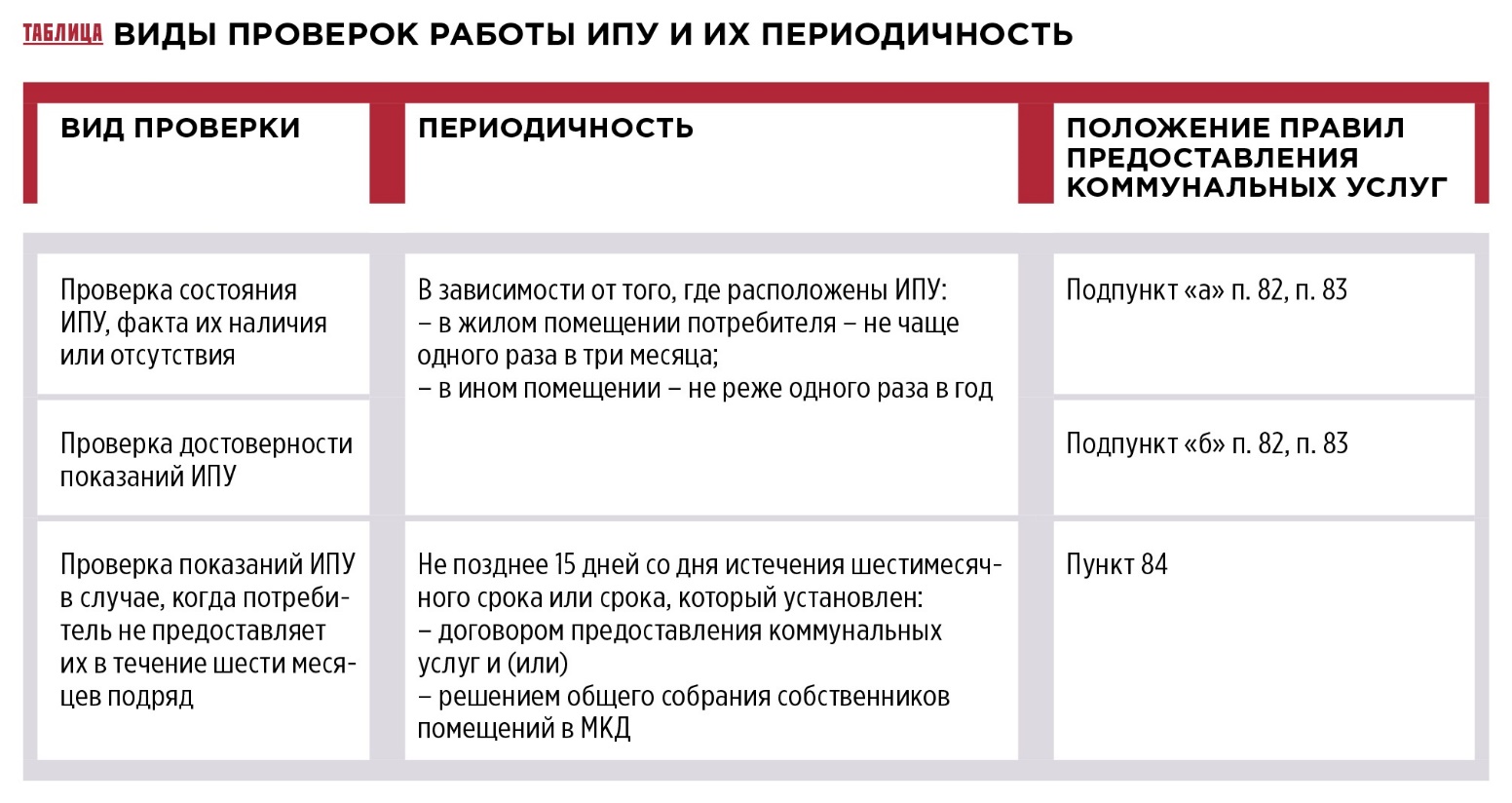
**3.Как сделать перерасчёт за коммунальные услуги по результатам проверки ИПУ.**

Жители МКД хотят бесперебойной подачи коммунальных услуг, но не всегда желают за них рассчитываться. Некоторые хотят платить меньше, но не путем экономии ресурсов, а путем использования различных технических устройств, влияющих на работу приборов учета.

Законодатель обязал УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК (исполнителей КУ в МКД) проводить регулярные проверки работы ИПУ. Эта обязанность закреплена в [пп. 82–84](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=XA00M9S2NC" \l "XA00M9S2NC" \t "_blank) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. [постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037) (далее — Правила предоставления коммунальных услуг). Как исполнитель КУ в МКД вы обязаны проводить проверки:

* состояния приборов учета, установленных в помещениях собственников (ИПУ);
* достоверности показаний ИПУ.

Виды проверок работы ИПУ и их периодичность рассмотрены в таблице.



Использовать установленную законом обязанность вы должны с пользой: удостовериться, что потребитель не вмешивается в работу ИПУ и не занижает предоставляемые вам показания. Результаты проверки ИПУ оформите в виде акта и на его основании рассчитайте плату за КУ.

Порядок расчета и перерасчета платы за КУ по итогам проверки зависит от обстоятельств:

* потребитель впустил вас в жилое помещение, проверка ИПУ произведена;
* потребитель не допустил вас в помещение, проверка не состоялась.

**СИТУАЦИЯ**

**РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА КУ, ЕСЛИ ПОТРЕБИТЕЛЬ НЕ ПРЕДОСТАВИЛ ПОКАЗАНИЯ ИПУ, А СРОК ПРОВЕРКИ ПРИБОРОВ УЧЕТА ЕЩЕ НЕ НАСТУПИЛ**

Порядок расчета зависит от вида КУ.

Если речь идет о любой КУ, предоставленной в жилое или нежилое помещение (кроме отопления), то плату определите:

* **исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, который потребитель определил по показаниям ИПУ за период не менее шести месяцев;**
* **за фактический период работы ИПУ, но не менее трех месяцев — если период работы ИПУ составил от трех до шести месяцев;**
* **исходя из нормативов потребления соответствующих КУ — если период работы ИПУ составил меньше трех месяцев.**

Плату за отопление в случаях, когда для расчета размера платы за эту КУ нужно использовать показания ИПУ, определите:

* **исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления;**
* **за фактический период работы ИПУ, но не менее трех месяцев отопительного периода — если период работы ИПУ составил меньше, чем отопительный период, но более трех месяцев этого периода;**
* **исходя из норматива потребления КУ по отоплению — если период работы ИПУ составил меньше трех месяцев отопительного периода.**

Соблюдайте указанные выше правила расчета:

* **начиная с расчетного периода, за который потребитель не предоставил показания ИПУ;**
* **до расчетного периода (включительно), за который потребитель предоставил показания ИПУ, но не более трех расчетных периодов подряд.**

Такой порядок предусмотрен [подп. «б»](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=ZAP30PC3NL#ZAP30PC3NL) п. 59 Правил предоставления коммунальных услуг.

По истечении указанных расчетных периодов рассчитывайте плату за КУ по пп. [42](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=ZAP270A3G3#ZAP270A3G3) и [43](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=ZAP2G743JP#ZAP2G743JP) Правил предоставления коммунальных услуг исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. Такое правило установлено [п. 60](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=XA00M4A2MI#XA00M4A2MI) Правил предоставления коммунальных услуг.

После передачи потребителем показаний ИПУ либо по итогам проверки состояния и показаний ИПУ произведите перерасчет размера платы за предоставленные услуги.

**КАК ПРОИЗВЕСТИ ПЕРЕРАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА КУ, ЕСЛИ ПРОВЕРКА ИПУ СОСТОЯЛАСЬ**

При проверке ИПУ вы установили, что прибор исправен, пломбы на нем не повреждены, но есть расхождения между показаниями ИПУ и объемом КУ, который предъявлял потребитель. В этом случае:

* произведите перерасчет размера платы за КУ;
* направьте потребителю требование внести доначисленную плату либо уведомление о размере излишне начисленной платы. Сделайте это до 10‑го числа месяца, следующего за месяцем, в котором вы провели проверку.

Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

Перерасчет размера платы произведите на основании снятых в ходе проверки показаний прибора учета.

Если потребитель не докажет иное, объем (количество) КУ в размере выявленной разницы в показаниях считается потребленным в течение того расчетного периода, в котором вы провели проверку.

Это устанавливает [п. 61](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=XA00M4S2ML#XA00M4S2ML) Правил предоставления коммунальных услуг.

**КАК РАССЧИТАТЬ ПЛАТУ ЗА КУ, ЕСЛИ ПОТРЕБИТЕЛЬ НЕ ПРЕДОСТАВИЛ ДОПУСК В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ИПУ**

Если потребитель не впустил вас в жилое помещение для проверки ИПУ, составьте акт об отказе в допуске в двух экземплярах ([подп. «г» п. 85 Правил предоставления коммунальных услуг](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=ZAP2NUS3O1#ZAP2NUS3O1)).

Плату за КУ (кроме отопления), предоставленную в жилое или нежилое помещение, определите:

* исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления КУ, который потребитель определил по показаниям ИПУ за период не менее шести месяцев;
* за фактический период работы ИПУ, но не менее трех месяцев — если период работы ИПУ составил от трех до шести месяцев;
* исходя из нормативов потребления КУ — если период работы ИПУ составил меньше трех месяцев.

Плату за отопление определите:

* исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления в случаях, когда при определении размера платы за отопление нужно использовать показания ИПУ;
* за фактический период работы ИПУ, но не менее трех месяцев отопительного периода — если период работы ИПУ составил меньше, чем отопительный период, но более трех месяцев этого периода;
* исходя из норматива потребления КУ по отоплению — если период работы ИПУ составил меньше трех месяцев отопительного периода.

Такой расчет вы можете применять не более трех расчетных периодов подряд в сроки:

* начиная с даты, когда вы составили акт об отказе в допуске к прибору учета;
* до даты проведения проверки ИПУ.

Такой порядок определен [подп. «в»](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=ZAP3DIE416#ZAP3DIE416) п. 59, [п. 59 (2)](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=XA00M3O2MF#XA00M3O2MF) Правил предоставления коммунальных услуг.

По истечении трех расчетных периодов с даты составления акта вы вправе рассчитывать плату за КУ исходя из норматива потребления КУ с учетом ([п. 85 (3)](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=XA00MC22NJ#XA00MC22NJ) Правил предоставления коммунальных услуг):

* количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц, в том числе указанного в акте об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении;
* повышающего коэффициента, величина которого равна 1,5, начиная с 1‑го числа месяца, в котором вы составили акт об отказе в допуске к прибору учета.

+

Если у вас нет информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении гражданах, то рассчитайте объем КУ с учетом количества собственников такого помещения.

По результатам проверки произведите перерасчет.

**4. Юридический практикум**

**Как не допустить неверной квалификации нарушения, выявленного ГЖИ.**

За выщербленную плитку в подъезде или отслоившуюся краску на раме окна вам могут выписать штраф в размере 40 тыс. руб. и более. УО, ТСЖ, ЖК или иные СПК вынуждены договариваться с контролерами.

В данном практикуме мы рассмотрим пять основных нарушений в сфере управления МКД, разберем их состав и подскажем, как работать в рамках законодательства, положения которого иногда противоречат друг другу.

**1.**[**СТАТЬЯ 7.22**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA01P1S3AA#ZA01P1S3AA)**И**[**ЧАСТЬ 2**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00RVS2PB#XA00RVS2PB)**СТАТЬИ 14.1.3 КОАП РФ**

**Сумма штрафа:** от 40 тыс. до 50 тыс. руб. и от 250 тыс. до 300 тыс. руб. соответственно.

[Статья 7.22](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA01P1S3AA#ZA01P1S3AA) КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушение правил содержания жилых домов или помещений общего пользования.

После введения лицензирования деятельности по управлению МКД по [ст.7.22](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA01P1S3AA#ZA01P1S3AA) КоАП РФ привлекают ТСЖ, ЖК или иные СПК, деятельность которых не лицензируется. Ранее действие соответствующей статьи распространялось и на УО (лицензиатов). Сейчас есть неопределенность в применении этой статьи к управляющим организациям. Это связано с тем, что надлежащее содержание общего имущества в МКД — одно из лицензионных требований ([п. 7](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901919946&anchor=XA00ME82N4#XA00ME82N4) ч. 1 ст. 193, [ч. 2.3](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901919946&anchor=XA00M982MK#XA00M982MK) ст. 161 ЖК РФ, [п. 3](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420229111&anchor=ZAP1SD23F1#ZAP1SD23F1) Положения о лицензировании, утв. [постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420229111)). Следовательно, ненадлежащее содержание общего имущества может рассматриваться как нарушение лицензионных требований по [ст. 14.1.3](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00MIA2OA#XA00MIA2OA) КоАП РФ.

**Совет**

**Докажите в суде, что в части надлежащего содержания общего имущества**[**ст. 7.22**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA01P1S3AA#ZA01P1S3AA)**КоАП РФ — это специальная норма. Даже если речь идет об УО. Такой маневр поможет снизить сумму штрафа с 300 тыс. до 50 тыс. руб.**

Суды указывают, что [ч. 2](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00RVS2PB#XA00RVS2PB) ст. 14.1.3 КоАП РФ является специальной правовой нормой (применяется только в отношении лицензиатов, т. е. УО), которая имеет приоритет над общей нормой, установленной в [ст. 7.22](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA01P1S3AA#ZA01P1S3AA) КоАП РФ (применяется в отношении УО, ТСЖ, ЖК, иных СПК). Такой вывод содержится, например, в постановлениях Пермского краевого суда от 02.06.2016 по делу № 44а-621/2016, от 06.06.2016 по делу № 44а-684/2016.

Есть и противоположные судебные решения, когда УО привлекаются не по [ст. 14.1.3](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00MIA2OA#XA00MIA2OA), а по [ст. 7.22](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA01P1S3AA#ZA01P1S3AA) КоАП РФ (решение Хабаровского краевого суда от 07.04.2016 по делу № 21–279/2016, постановление Волгоградского областного суда от 05.04.2016 по делу № 7а-322/2016, 4А-322/2016). Суды указывают, что оснований для переквалификации дела по [ст. 14.1.3](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00MIA2OA#XA00MIA2OA) КоАП РФ нет.

Получается, что у жилищных инспекций есть эффективный механизм давления на УО: их можно привлечь к ответственности как по [ст. 7.22](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA01P1S3AA#ZA01P1S3AA), так и по [ст. 14.1.3](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00MIA2OA#XA00MIA2OA) КоАП РФ. До появления разъяснений Верховного суда РФ наличие двух аналогичных составов будет оставаться коррупциогенным фактором.

**2. СТАТЬИ**[**7.23**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA022H63IK#ZA022H63IK)**И**[**14.4**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZAP1KRO377#ZAP1KRO377)**КОАП РФ**

**Сумма штрафа:**от 5 тыс. до 10 тыс. руб.

[Статья 7.23](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA022H63IK#ZA022H63IK) КоАП РФ предусматривает ответственность за нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения КУ.

К ответственности могут привлечь, например, за несоответствие температуры горячей воды установленным нормативам (решение Краснодарского краевого суда от 17.07.2012 по делу № 12–1125/2012).

Правонарушение не всегда правильно квалифицируется контролирующим органом. Часто в судах при обжаловании постановлений о привлечении к ответственности УО, ТСЖ, ЖК, СПК и поставщиков коммунальных ресурсов по ч. 1 ст. 14.4 (оказание услуг ненадлежащего качества или с нарушением установленных требований) встает вопрос о разграничении сфер применения ст. [14.4](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZAP1KRO377#ZAP1KRO377) и [7.23](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA022H63IK#ZA022H63IK) КоАП РФ. Как правило, правонарушение выражается в перебоях в поставке коммунальных услуг (например, горячая вода отсутствует в течение длительного срока) или в оказании услуг ненадлежащего качества (например, температура в жилых помещениях ниже установленного норматива и т. п.). По сложившейся практике в случае привлечения к ответственности за указанное правонарушение по [ст. 14.4](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZAP1KRO377#ZAP1KRO377) КоАП РФ суды признают такую квалификацию неверной.

**3.**[**СТАТЬЯ 7.23.2**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00RUS2P4#XA00RUS2P4)**КОАП РФ**

**Сумма штрафа:** до 200 тыс. руб. В случае повторного нарушения — дисквалификация.

Штраф по данной статье можно получить за уклонение или отказ от передачи технической документации на МКД.

Техническая документация должна быть передана вновь выбранному или назначенному для управления МКД лицу за 30 дней до прекращения договора управления. Детальный порядок регламентируется [постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499020841) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее — Правила осуществления деятельности по управлению МКД).

Техническую документацию на МКД и иные документы, связанные с его управлением, вы должны передать в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. [постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901991977). При этом нужно составить акт приемапередачи и указать в нем сведения о дате и месте составления, перечислить передаваемые документы.

Судебная практика по [ст. 7.23.2](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00RUS2P4#XA00RUS2P4) КоАП РФ последовательна в части назначения наказаний лицам, не передавшим документацию ([постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 21.09.2016 № Ф06-12603/2016 по делу № А12-48438/2015](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=98&npid=13468881), [постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13.10.2016 № Ф02-5440/2016 по делу № А10-5617/2015](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=98&npid=14171243) и др.).

Можно провести аналогию с ситуацией по ст. [7.22](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA01P1S3AA#ZA01P1S3AA) и [14.1.3](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00MIA2OA#XA00MIA2OA) КоАП РФ, но жилищные инспекторы почему‑то не «путаются» в составе правонарушения, предусмотренного ст. [7.23.2](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00RUS2P4#XA00RUS2P4) и [14.13](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA00M9G2NJ#ZA00M9G2NJ) КоАП РФ. Может быть, потому, что сумма штрафа не различается в разы?

**4.**[**СТАТЬЯ 7.23.3**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=ZA00MQ62P7#ZA00MQ62P7)**КОАП РФ**

**Сумма штрафа:**до 500 тыс. руб.

[Часть 1](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00RTO2PD#XA00RTO2PD) указанной статьи предусматривает ответственность за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД.

К ответственности могут привлечь:

* за организацию сбора денежных средств без договора управления и решения собрания собственников (например, постановление Верховного Суда РФ от 01.12.2016 № 80‑АД16-4);
* за невыполнение Стандартов управления многоквартирными домами, установленных [Правилами осуществления деятельности по управлению МКД](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499020841);
* за нарушение сроков снятия показаний ОДПУ (например, [постановление Волгоградского областного суда от 02.12.2016 по делу № 4А-1119/2016](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=98&npid=17833879));
* за отсутствие договора с ресурсоснабжающей организацией (например, постановление Нижегородского областного суда от 23.11.2016 по делу № 4А-1835/2016).

Максимальный штраф за перечисленные нарушения — 250 тыс. руб. А по [части 2](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00MGO2O3#XA00MGO2O3) указанной статьи можно получить штраф до 500 тыс. руб. за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности в случае прекращения действия лицензии на управление МКД или ее аннулирования.

**ТОНКОСТЬ**

**НА ПРАКТИКЕ УО ПРИВЛЕКАЮТ ПО**[**Ч. 2**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420393405&anchor=XA00RVS2PB#XA00RVS2PB)**СТ. 14.1.3 КОАП РФ ПО ЛЮБОМУ ПОВОДУ**

**Например, в одном из дел управляющую организацию привлекли к административной ответственности за неопломбировку коллективного прибора учета электроэнергии, а также за неудовлетворительное содержание прилегающей территории (постановление Нижегородского областного суда от 26.12.2016 № 4а-2013/2016). В другом деле управляющую компанию привлекли к ответственности за нарушения при расчетах за горячую воду (постановление ВС Республики Татарстан от 26.12.2016 № 4А-1691/2016). В третьем деле компания получила штраф в размере 250 тыс. руб. за частичное разрушение общего имущества и не проведение ремонта (постановление Челябинского областного суда от 09.12.2016 № 4а-992/2016).**

**5. Юридический практикум**

**по вопросам обеспечения требований**

**пожарной безопасности в МКД**

Цель управления МКД – обеспечить гражданам благоприятные и безопасные условия проживания. К таким условиям относится и пожарная безопасность. Однако о ней часто "забывают" как потребители услуг при заключении договоров управления МКД, так и УО в процессе своей деятельности. В данном практикуме рассмотрены вопросы обеспечения пожарной безопасности в МКД в части внедрения и организации технического обслуживания систем автоматической противопожарной защиты и даны рекомендации, которые помогут избежать проблем с контролирующими органами.

**Правовое регулирование**

Жилищный кодекс РФ установил, что надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в т. ч.:

* в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
* о техническом регулировании;
* о пожарной безопасности;
* о защите прав потребителей.

Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее – Правила № 290) предусматривает обязанности УО по обеспечению пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты (п. 27).

В свою очередь СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» устанавливают общие требования противопожарной защиты помещений, зданий и других строительных сооружений на всех этапах их создания и эксплуатации, а также пожарно-техническую классификацию зданий, их элементов и частей, помещений, строительных конструкций и материалов.

\* Приняты постановлением Минстроя РФ от 13.02.1997 № 18-7.

Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390, устанавливают правила поведения людей, порядок организации производства и (или) содержания территорий, зданий, сооружений, помещений организаций и других объектов (далее – объекты) в целях обеспечения пожарной безопасности.

Приказ МЧС России от 12.12.2007 № 645 «Об утверждении Норм пожарной безопасности “Обучение мерам пожарной безопасности работников организаций”» содержит требования к организации обучения мерам пожарной безопасности работников организаций всех организационно-правовых форм и форм собственности.

Таким образом, на УО возложена обязанность обеспечить пожарную безопасность как собственно в компании, так и в многоквартирных домах, которые находятся у нее в управлении. Такая обязанность возникает в силу требований действующего законодательства вне зависимости от включения такой обязанности в договор управления МКД.

**Обеспечение требований пожарной безопасности в обслуживаемых домах**

**Техническое обслуживание и ремонт систем и средств противопожарной защиты МКД**

Законодатель включил в состав общего имущества электрическую установку системы дымоудаления, а также систему автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода (п.7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, далее – Правила № 491).

При этом производство работ по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений подлежит лицензированию в соответствии с подп. 15 п. 1 ст. 12 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Соответственно, УО обязана выполнить требования Правил № 290 в части обеспечения пожарной безопасности в МКД. Для этого требуется заключить договор на техническое обслуживание и ремонт систем и средств противопожарной защиты МКД – автоматической пожарной сигнализации, системы дымоудаления и иных объектов, которые обеспечивают пожарную безопасность в обслуживаемых МКД.

**Действия при отсутствии систем и средств противопожарной защиты**

Казалось бы, УО не должна нести ответственность за то, что в МКД отсутствует система противопожарной защиты.

По мнению автора, нельзя возложить на УО обязанность по установке пожарной сигнализации и иных средств по следущим причинам.

1. Увеличение состава общего имущества не относится к компетенции УО.

Если в МКД отсутствует система пожарной безопасности, то установка такой системы приведет к увеличению состава общего имущества. А в соответствии с п. 1 Правил № 491 состав общего имущества определяется:

а) *собственниками помещений в МКД* – в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) *органами государственной власти* – в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) *органами местного самоуправления* – в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

2. Из толкования п. 27 Правил № 290 явствует, что в нем содержится обязанность УО по обеспечению пожарной безопасности путем проведения осмотров и поддержания работоспособного состояния систем пожаротушения, сигнализации и иных объектов, которые имеются в составе общего имущества МКД.

Однако на сегодняшний день ситуация обратная, и отвечать за такое нарушение правил пожарной безопасности придется именно УО.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Для справки  Нарушение требований пожарной безопасности к эвакуационным путям, эвакуационным и аварийным выходам либо системам автоматического пожаротушения и системам пожарной сигнализации, системам оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией людей в зданиях, сооружениях и строениях или системам противодымной защиты зданий, сооружений и строений влечет наложение административного штрафа:  – на граждан – в размере от 3 тыс. до 4 тыс. руб.;  – на должностных лиц – от 15 тыс. до 20 тыс. руб.;  – на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от 30 тыс. до 40 тыс. руб.;  – на юридических лиц – от 150 тыс. до 200 тыс. руб.  Часть 4 ст. 20.4 КоАП РФ | | |

Так, например, Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа поддержал решения нижестоящих судов, которые отказали УО в признании незаконным и отмене постановления о привлечении к административной ответственности по ч. 4 ст. 20.4 КоАП РФ.

УО попыталась оспорить постановление о привлечении к ответственности, ссылаясь на отсутствие в МКД системы пожаротушения и дымоудаления. Компания указывала, что установка такой системы должна выполняться в рамках капитального ремонта и требует дополнительного финансирования. Соответственно, решение об установке этой системы и порядке финансирования работ должны принять собственники помещений в МКД на общем собрании. Только затем УО может выполнять эти работы. Однако суд не принял доводы УО по следующим основаниям.

Свод правил СП 5.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования», утв. приказом МЧС России от 25.03.2009 № 175, устанавливает основные требования пожарной безопасности, регламентирующие защиту зданий, сооружений, помещений и оборудования на всех этапах их создания и эксплуатации автоматическими установками пожаротушения (АУП) и автоматическими установками пожарной сигнализации (АУПС).

**Таблицей А1 СП 5.13130.2009 определяются нормативные показатели, условия, при которых здания оборудуются автоматической пожарной сигнализацией. В соответствии с п. 6.2 этой таблицы жилые здания высотой более 28 м оборудуются пожарной сигнализацией, независимо от площади. При этом следует иметь в виду, что данное нормативное расстояние определяется от нулевой отметки до подоконника последнего жилого этажа.**

Суд установил, что в нарушение указанных норм в доме отсутствуют автоматическая пожарная сигнализация и системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре; системы вытяжной противодымной вентиляции, а также сети и аппараты внутреннего противопожарного водопровода, предусмотренного проектом, находятся в неисправном состоянии; в лифтовых холлах на всех этажах эксплуатируются светильники со снятыми колпаками; двери на путях эвакуации и двери эвакуационных выходов открываются не по направлению выхода из здания; вплотную к стене жилого дома расположен бак, используемый для хранения мусора.

Действующее законодательство не содержит запрета на проведение управляющей организацией общего собрания собственников по своей инициативе, поэтому она вправе выступать в роли инициатора его проведения. Это следует из системного толкования ст. 45, 161, 162 ЖК РФ.

Непроведение собственниками жилых помещений общего собрания по вопросам устранения нарушений требований пожарной безопасности в МКД не исключает вину УО в совершении административного правонарушения. Доказательств обращения УО к собственникам квартир с заявлением о проведении общего собрания в материалы дела не представлено.

В итоге суд не нашел оснований для признания административного наказания незаконным (постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.07.2014 по делу № А11-6345/2013).

В постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 19.05.2016 по делу № А07-14704/2015 отклонены доводы УО по поводу отсутствия автоматической пожарной сигнализации на момент передачи дома от застройщика по следующему основанию: это «не освобождает заявителя от обязанности по соблюдению действующих требований пожарной безопасности и принятия мер, направленных на приведение здания в соответствии с установленными требованиями пожарной безопасности, поскольку установка пожарной сигнализации не связана с внесением изменений в конструктивные характеристики помещений».

Аналогичная позиция содержится в постановлениях Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2015 по делу № А71-907/2015, Арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.05.2015 по делу № А56-38135/2014, Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 08.02.2017 по делу № А43-1479/2016.

СП 5.13130.2009 устанавливает нормы и правила проектирования автоматических установок пожаротушения и сигнализации (п. 1) и распространяется на проектирование автоматических установок пожаротушения и пожарной сигнализации для зданий и сооружений различного назначения, в т. ч. возводимых в районах с особыми климатическими и природными условиями (п. 1.2).

Однако существуют нормы пожарной безопасности «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией» (далее – НПБ 110-03). Они утверждены приказом МЧС РФ от 18.06.2003 № 315. В данном документе содержится аналогичная таблице А1 СП 5.13130.2009 информация, но НПБ 110-03 регламентирует защиту зданий, сооружений, помещений и оборудования на всех этапах их создания и эксплуатации автоматическими установками пожаротушения и автоматическими установками пожарной сигнализации.

**Выводы**

УО обязана:

* обеспечить пожарную безопасность в многоквартирных домах, которые находятся у нее в управлении, в силу требований действующего законодатетельства;
* заключить договор на техническое обслуживание и ремонт систем и средств противопожарной защиты МКД с организацией, которая имеет лицензию на производство работ по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений;
* производить ремонт имеющихся в составе общего имущества МКД автоматических средств противопожарной защиты. При недостаточности финансирования и для уменьшения рисков последствий возможных проверок контролирующих органов следует инициировать общее собрание собственников, уведомить о необходимости проведения ремонта совет МКД.

В случае отсутствия в управляемом МКД систем автоматической пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения нужно обратиться к таблице А1 СП 5.13130.2009. Если наличие таких систем предписано указанным СП, необходимо инициировать общее собрание собственников, уведомить совет МКД.

**6. Расчёт задолженности за ЖКУ для подготовки иска в суд.**

ТЕКСТ: **Сусана Киракосян**, кандидат юридических наук, доцент филиала КубГУ в Новороссийске, независимый эксперт при Минюсте России по антикоррупционной экспертизе НПА, партнер фирмы «Эсток-Консалтинг»

Если собираетесь подать в суд заявление о взыскании задолженности за ЖКУ, обязательно приложите к нему расчет суммы долга. Без такого расчета суд оставит ваше заявление без движения. В самом заявлении укажите цену иска. Она складывается из суммы долга, неустойки и иных судебных издержек.

Расчет нужно обосновать цифрами и доказать в документах. Цифры — это тарифы, объемы и пр., а документы — это договоры, протоколы и т. п.

В этой статье вы найдете пример расчета задолженности за ЖКУ. А на стр. 63 — три главных правила, которые помогут вам одержать победу в споре.

**ЧТО ВКЛЮЧИТЬ В СУММУ ИСКА**

Включайте в расчет всю сумму задолженности и пени, начисляемые в соответствии с [ч. 14](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901919946&anchor=ZA01H0237H#ZA01H0237H) ст. 155 ЖК РФ. На юридическом языке это основной долг и неустойка.

Судебные расходы не включайте в расчет исковых требований. Просто укажите их в тексте искового заявления, чтобы судья отразил их в своем решении.

Судебные расходы состоят из государственной пошлины (таблица 1) и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела. В споре по оплате ЖКУ судебными издержками будут расходы на оплату услуг представителей. Расходы по оплате юридических услуг также признаются судебными издержками и возмещаются с проигравшей стороны. Главное условие их возмещения: без них вы не могли реализовать право на обращение в суд (ст. [94](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901832805&anchor=ZA00MDK2NH#ZA00MDK2NH) и [135](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901832805&anchor=ZA00M342M8#ZA00M342M8) ГПК РФ, ст. [106](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420258009&anchor=ZA00MP82P8#ZA00MP82P8), [129](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420258009&anchor=ZA00MGG2MU#ZA00MGG2MU) КАС РФ). Такой вывод сделал Пленум ВС РФ в постановлении от 21.01.2017 №  1. В суде вы должны доказать траты на судебные издержки, а также связь между ними и рассматриваемым делом. Недоказанность может стать причиной отказа в возмещении судебных издержек.



Суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в т. ч. расходов на оплату услуг представителя, если заявленная сумма носит явно неразумный (чрезмерный) характер. Разумными Пленум ВС РФ рекомендует считать расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги.

Можно и вовсе не включать судебные расходы в основной иск, а предъявить их отдельно позже.

**КАК РАССЧИТАТЬ НЕУСТОЙКУ**

+

Собственникам помещений в МКД расчет неустойки начинается с 31‑го дня возникновения задолженности. Это особая норма — она, а также размер неустойки установлены [ч. 14](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901919946&anchor=ZA01H0237H#ZA01H0237H) ст. 155 ЖК РФ. Если до этого момента должник исполнил свои обязанности по оплате ЖКУ, дополнительных расходов в виде неустойки он не понесет.

Размер неустойки по долгу за ЖКУ (таблица 2) не может быть увеличен договором или каким‑то другим способом. К такому выводу пришел Пленум ВС РФ в [п. 61](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=96&npid=420344197&anchor=ZAP29143K2#ZAP29143K2) постановления от 24.03.2016 №  7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».



По общему правилу неустойка начисляется с первого дня просрочки. То есть если не заплатил до 10-го числа, неустойка начисляется с 11-го.

Вы вправе требовать присуждения неустойки не только на день подачи искового заявления в суд, но и на дату вынесения судебного решения или на день фактической оплаты задолженности. Это указано в [п. 65](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=96&npid=420344197&anchor=XA00M3O2MF#XA00M3O2MF) постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 №  7. Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки либо ее сумма может быть ограничена.

Потребуйте в суде в резолютивной части решения отдельно указать сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию. Примеры см. в решениях Арбитражного суда Краснодарского края от 02.09.2016 по делу № А32-23800/2016, от 05.10.2016 по делу № А32-28296/2016.

**ТОНКОСТЬ**

**ИСКЛЮЧЕНИЯ ДЛЯ СУДЕБНОГО ПРИКАЗА**

**Для взыскания долга за ЖКУ в приказном порядке (т. е. до 500 тыс. руб.) достаточно указать сумму задолженности и основание ее возникновения. Подробный расчет задолженности не требуется (**[**ст. 124 ГПК РФ**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901832805&anchor=ZA01OG036P#ZA01OG036P)**). Но это не освобождает вас как истца от обязанности доказать бесспорность и обоснованность предъявленной ко взысканию суммы.**

**Суд также обязан проверить правильность расчета задолженности, а при обнаружении ошибок исправить их, в т. ч. по собственной инициативе, даже если ответчик не оспаривает такой расчет. Если суд по каким‑то причинам не потребовал от вас предоставить расчет в момент возбуждения дела или предоставленный расчет оказался ошибочным, то вы вправе предоставить его позднее (**[**п. 1**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901832805&anchor=XA00M7E2N4#XA00M7E2N4)**ст. 35 ГПК РФ,**[**п. 1**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901821334&anchor=ZA024K83IM#ZA024K83IM)**ст. 41 АПК РФ).**

**ШПАРГАЛКА  
ТРИ ПРАВИЛА СОСТАВЛЕНИЯ РАСЧЕТА РАЗМЕРА ЗАДОЛЖЕННОСТИ**

Расчет задолженности — это и процессуальный документ, и процессуальное действие истца. Такой расчет показывает размер заявленных вами требований и обоснованность претензий.

Соблюдая три правила, приведенные ниже, вы минимизируете риск отказа в удовлетворении иска.

**Правило № 1. Сделайте расчет отдельным документом и приложите его к иску.**

Вы упростите работу судье, если сделаете расчет долга за ЖКУ отдельным документом. Ведь в расчете вы будете использовать разные тарифы и цены, обосновывать период задолженности, а также приводить много исходных данных об операциях между сторонами, рассчитывать неустойку.

Вы можете включить расчет в текст искового заявления, но мы рекомендуем оформить его в виде отдельного документа.

**Правило № 2. Разбейте задолженность на плату за содержание жилого помещения и плату по видам КУ.**

Этим вы тоже упрощаете работу судьи. Сделайте разделение и укажите исходные данные для каждого вида услуг. Также в тексте расчета укажите:

* вид и сумму задолженности;
* дату возникновения и погашения задолженности;
* количество дней просрочки;
* формулы, которые используются для расчета;
* ссылку на нормативные акты, регулирующие расчеты;
* положение договора, в котором предусмотрена обязанность оплачивать ЖКУ и указаны сроки возникновения такой обязанности.

**Правило № 3. Приведите в расчете исходные данные для расчета суммы долга.**

Рекомендуем вам указать тарифы на все коммунальные услуги, долг за которые входит в цену иска, и размер платы за содержание жилого помещения. То есть если вы составляете иск по долгу только за отопление — укажите реквизиты (номер и дату) правового акта муниципального уровня, которым утвержден тариф на коммунальную услугу «отопление». Если собственники платят за КУ непосредственно РСО, то укажите в расчете размер платы за содержание жилого помещения и приложите документ, его подтверждающий.

Подтвердите размер платы за содержание жилого помещения, приложив:

* протокол общего собрания собственников помещений в МКД и договор управления (если управляете МКД на основании решения общего собрания собственников);
* решение общего собрания членов ТСЖ, ЖК, ЖСК или внутренний документ ТСЖ, ЖК, ЖСК об утверждении размера платы за жилое помещение, а также устав ТСЖ, ЖК, ЖСК (если в МКД создано жилищное объединение);
* договор управления (если в МКД есть жилищное объединение и оно заключило договор управления с УО);
* выдержку из конкурсной документации (если управляете МКД по результатам открытого конкурса по отбору УО);
* правовой акт муниципального уровня (если собственники не утвердили размер платы за жилое помещение).

**7. Можно ли подтвердить оплату госпошлины электронным документом**

ТЕКСТ: **Дмитрий Бурняшев**, юрист

Многие организации, управляющие МКД, используют в работе интернетбанкинг. Но еще не все судебные органы готовы признавать электронные документы наравне с бумажными. Однако Верховный Суд РФ указывает, что отсутствие на платежке отметки о зачислении государственной пошлины в доход федерального бюджета не может служить основанием для оставления жалобы без движения.

К исковому заявлению и заявлению о вынесении судебного приказа требуется приложить документ, подтверждающий уплату государственной пошлины. Если подать заявление о вынесении судебного приказа без этого документа, судья возвратит ваше заявление, а в случае подачи иска оставит исковое заявление без движения ([ст. 136 ГПК РФ](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901832805&anchor=ZAP20TO3G5#ZAP20TO3G5)).

Обычно судебные работники требуют платежное поручение с печатью банка и подписью его сотрудника. Разберемся, насколько это законно и оправданно.

Государственная пошлина уплачивается по месту совершения юридически значимого действия в наличной или безналичной форме. Это закреплено [ч. 3](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901765862&anchor=XA00MBK2NI#XA00MBK2NI) ст. 333.18 НК РФ.

Факт уплаты государственной пошлины в безналичной форме подтверждается платежным поручением, на котором банк ставит отметку об исполнении.

**К СВЕДЕНИЮ**

**Если исковое заявление подано в суд без соблюдения установленных требований, судья выносит определение об оставлении заявления без движения. Судья извещает об этом лицо, подавшее заявление, и предоставляет разумный срок для исправления недостатков. Такой порядок определен**[**ст. 136**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901832805&anchor=ZAP20TO3G5#ZAP20TO3G5)**ГПК РФ.**

Требования к оформлению платежного поручения изложены также в [положении Банка России от 19.06.2012 № 383‑П](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902354802) «О правилах осуществления перевода денежных средств» (далее — Положение № 383‑П).

Банки переводят денежные средства по распоряжениям клиентов, взыскателей средств, банков в электронном виде, в т. ч. с использованием электронных средств платежа, или на бумажных носителях ([п. 1.9 Положения № 383‑П](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902354802&anchor=XA00M3G2M3#XA00M3G2M3)).

Чтобы подтвердить, что распоряжение в электронном виде о переводе денежных средств по банковскому счету исполнено, банк плательщика направляет ему извещение в электронном виде о списании денежных средств с его банковского счета. В извещении указываются реквизиты исполненного распоряжения. Также банк может направить плательщику исполненное распоряжение в электронном виде с указанием даты исполнения. При этом таким извещением банк плательщика может подтверждать одновременно прием к исполнению распоряжения в электронном виде и его исполнение ([п. 4.6 Положения № 383‑П](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902354802&anchor=XA00M4C2MJ#XA00M4C2MJ)).

Верховный Суд РФ в 2013 году указал, что надлежит принять исковое заявление к рассмотрению, если представлены доказательства, подтверждающие уплату государственной пошлины за рассмотрение дела в суде общей юрисдикции. Отсутствие на платежном поручении, исполненном банком, отметки о зачислении государственной пошлины в доход федерального бюджета не может служить основанием для оставления жалобы без движения (п. 8 Обзора судебной практики ВС РФ за I квартал 2013 года, утв. Президиумом ВС РФ 03.07.2013).

Таким образом, при подаче искового заявления в суд общей юрисдикции достаточно приложить платежное поручение, сформированное с помощью системы интернет-банкинга. При этом наличие отметки об исполнении не обязательно.

Если вы оплатили пошлину с помощью системы интернет-банкинга, но информации об этом нет в ГИС ГМП, то подтверждением оплаты будет выданный банком документ об осуществлении платежа. Такая позиция Минфина России изложена в [письме от 10.01.2017 № 03‑05‑06‑03/80139](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=456036127).

**8. Пени за нарушение срока сдачи формы 6-НДФЛ**

ТЕКСТ: **Елена Жукова**, кандидат экономических наук, доцент

Срок сдачи 6‑НДФЛ за 2016 год – не позднее 03.04.2017. Если вы не сдали расчет 6‑НДФЛ вовремя, то рискуете получить штраф в размере 1 тыс. руб. за каждый полный или неполный месяц просрочки. Такой штраф предусмотрен [п. 1.2](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901714421&anchor=XA00MD02NJ#XA00MD02NJ) ст. 126 НК РФ.

В строке 120 раздела 2 формы 6‑НДФЛ указывается крайний срок, когда компания должна перечислить НДФЛ, – это день, следующий за выплатой заработной платы. Если налог перечислен позже, то инспекторы примут 6‑НДФЛ, но при проведении камеральной проверки сверят сроки из строки 120 с фактическими датами платежей. Фактические даты инспекторы возьмут из карточки расчетов с бюджетом.

Если компания перечислила налог не вовремя, то инспекторы сначала запросят пояснения, а затем начислят пени и штраф. Штраф начисляется расчетным методом: 20% от суммы, которую вы должны были перечислить. Такой порядок определен [ст. 123](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901714421&anchor=ZAP27JA3F7#ZAP27JA3F7) НК РФ.

В налоговых органах, согласно программному алгоритму расчета пеней налоговому агенту за несвоевременное перечисление сумм удержанного с доходов физического лица НДФЛ, учитываются данные карточек расчетов с бюджетом по НДФЛ (уплаченные суммы) и данные, в частности, по строке 140 расчета по форме 6‑НДФЛ за соответствующий период, уменьшенные на сумму налога, указанную в строке 090 этого расчета.

**УТОЧНЕННАЯ ФОРМА 6‑НДФЛ**

Возможна ситуация, когда вы сдали форму 6‑НДФЛ вовремя, но затем поняли, что данные нужно уточнить. Возможно, вы забыли что‑то отразить, отразили не полностью либо нашли ошибки, приводящие к занижению или завышению суммы НДФЛ к уплате. В форме нельзя исправлять ошибки с помощью корректирующего или иного подобного средства.

Сдать уточненную форму 6‑НДФЛ за 2016 год нужно в случае перерасчета в 2017 году налога за 2016-й. Уточненная форма должна быть заполнена только по тем физическим лицам, в отношении которых данные изменились ([п. 6 ст. 81 НК РФ](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901714421&anchor=XA00M8K2N9#XA00M8K2N9)).

На титульном листе укажите номер корректировки – например, «001» ([п. 2.2 Порядка заполнения и представления расчета сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом по форме 6‑НДФЛ, утв. приказом ФНС России от 14.10.2015 № ММВ-7-11/450@](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420310198&anchor=XA00M9I2N5#XA00M9I2N5)).

**Настоящий Информационный бюллетень подготовлен Ассоциацией организаций жилищно-коммунального хозяйства для специалистов предприятий-членов этой некоммерческой организации**

**с использованием публикаций электронных изданий ООО «МЦФР-пресс»**

**г. Орёл**

**апрель 2017 г.**