****

**Информационный бюллетень**

**№11**

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

**октябрь 2017 г.**

**Содержание:**

**1. Порядок оплаты электроэнергии: законно ли требование аванса и взыскание пени?**

**2. Как меньше платить за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества**

**3. Письмо Минстроя России от 29.08.2017 N 30838-АЧ/04 <По вопросу предоставления информации для размещения в ГИС ЖКХ>**

**4. Новые правила содержания и использования газового оборудования**

**5. Эксплуатация лифтов: новые обязанности УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК и виды нарушений**

**6. Как отказаться от договора оказания услуг**

**7.Вниманию бухгалтеров управляющих организаций.**

**Аналитический учёт УК по счёту 90**

**8. О мерах социальной поддержки по оплате коммунальных услуг**

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

1. **Порядок оплаты электроэнергии:**

**законно ли требование аванса и взыскание пени?**

Электроснабжающая организация требует произвести авансовый платёж за электроэнергию. Но, согласно [Гражданскому кодексу РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239), потребитель обязан оплачивать объём электроэнергии, который принял фактически. Вправе ли ресурсоснабжающая организация настаивать на авансе?

В сегодняшней статье мы разберёмся, какие документы регламентируют порядок оплаты электроэнергии и можно ли этот порядок изменить.

**Нормативные порядок и сроки оплаты**

По общему правилу, установленному [ст. 544 Гражданского кодекса РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239), оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учёта энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Порядок расчётов за потребленную энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Иными словами, абонент платит по факту потребления энергии в соответствии с порядком, который предусмотрен нормативным актом или договором между энергоснабжающей организацией и абонентом.

Нормативный порядок оплаты электроэнергии гарантирующему поставщику электрической энергии установлен Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, утверждёнными [Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 N 442](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102156905).

В соответствии с [п.п. 40, 44, 65 (1), 79 Основных положений N 442](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102156905" \t "_blank) поставка электроэнергии разбивается на расчётные периоды, равные одному месяцу. Определение объёма взаимных обязательств поставщика и потребителя электроэнергии, в том числе объёма поставленной энергии и её стоимости, осуществляется по итогам каждого расчётного периода.

Сроки оплаты зависят от того, кто приобретает электроэнергию по договору электроснабжения:

* Исполнители коммунальной услуги (УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК) обязаны вносить оплату стоимости, поставленной за расчётный период электроэнергии до 15-го числа месяца, следующего за расчётным периодом. Аналогичное правило закреплено в [п. 25 Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами N 124](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102156905).
* Для иных лиц предусмотрено два промежуточных авансовых платежа за электроэнергию: до 10-го и до 25-го числа расчётного месяца, то есть месяца, в котором осуществлялась поставка энергии ([п. 82 Основных положений N 442](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102156905)). Заметим, что речь идёт именно об авансе, а не о предоплате 100% стоимости.

До 10-го числа вносится 30% стоимости договорного объёма потребления электроэнергии в месяце, за который осуществляется оплата.

До 25-го числа вносится 40% стоимости договорного объёма потребления.

До 18-го числа месяца, следующего за расчётным, вносится окончательный платёж за полученную энергию. Фактически поставленный объём оплачивается третьим платежом.

Чтобы рассчитать размер авансовой оплаты, оплачиваемый объём электроэнергии принимается равным объёму потребления электроэнергии за предшествующий расчётный период, то есть за прошлый месяц.

**Позиция суда относительно изменения порядка оплаты**

Уралводоканал просил суд утвердить редакцию договора энергоснабжения со сроком оплаты электроэнергии до 15-го числа месяца, следующего за расчётным периодом. Организация ссылалась на то, что является слабой стороной в отношениях по поставке электроэнергии и нуждается в особой охране и защите, поскольку она единственный поставщик по отпуску питьевой воды и принятию сточных вод на территории г. Добрянка Пермского края.

Суд отказал в удовлетворении требования и установил авансовую систему оплаты, указав на то несколько причин:

* такая система предусмотрена нормативным актом,
* норма является диспозитивной, то есть предписание применяется, если соглашением сторон не предусмотрено иное, а соглашение о неприменении соответствующей нормы сторонами не достигнуто,
* потребитель не является исполнителем коммунальных услуг ([Постановление ФАС Уральского округа от 13.03.2014 по делу № А50-13241/2013](http://sudact.ru/arbitral/doc/jAegCHklMC6t/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9050-13241%2F2013&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-doc_type=1002&arbitral-date_from=13.03.2014&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&arbitral-participant=&_=1504097538146&snippet_pos=26#snippet)).

**Договорный порядок оплаты**

Гражданский кодекс РФ закрепляет принцип свободы договора и устанавливает, что условия договора определяются по усмотрению сторон кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом и иными правовыми актами. Такими правовыми актами являются императивные нормы, то есть правила, не подлежащие изменению по усмотрению сторон и действующие в момент заключения договора ([п. 4 ст. 421 и ст. 422 ГК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239)).

Порядок оплаты электроэнергии установлен диспозитивными нормами постановлений Правительства РФ [N 442](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102156905) и [N 124](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102154083). Законодатель разрешил изменять сроки оплаты на более поздние даты по договорённости между сторонами ([абз. 2 п. 81 Основных положений N 442](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102156905" \t "_blank), [п. 25 Правил N 124](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102154083)). Относительно изменения сроков оплаты на более ранние даты законодатель ничего не сказал. В данном случае следует исходить из императивности правил об оплате электроэнергии, выбирая исключительно между двумя моделями:

* нормативные сроки оплаты, установленные постановлениями Правительства РФ [N 442](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102154083) и [N 124](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102154083);
* или договорные сроки с указанием более поздних дат оплаты, нежели установлены постановлениями Правительства РФ [N 442](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102154083) и [N 124](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102154083).

Если стороны не могут договориться о сроках оплаты электроэнергии, их спор должен быть передан на рассмотрение суда. При рассмотрении подобного спора суды основываются на балансе интересов сторон. **Как показывает практика, суды изменяют сроки оплаты в том случае, если это необходимо для устранения неравенства и разногласий между сторонами относительно объёмов поставленной электроэнергии.**

[**Как решаются споры, связанные с платой за ЖКХ: обзор судебной практики**](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102154083)

**Позиция суда относительно изменения сроков оплаты**

В суде рассматривался спор между ТСЖ и АО «Мариэнергосбыт» о согласовании условия договора энергоснабжения по срокам оплаты электроэнергии, поступающей в МКД. Несмотря на наличие нормативного правила о сроке оплаты электроэнергии до 15-го числа месяца, следующего за расчётным периодом, суд установил срок оплаты ТСЖ электроэнергии – до 25-го числа месяца, следующего за расчётным периодом. Основанием принятия подобного решения послужило следующее обстоятельство: поставка электроэнергии собственникам жилых и нежилых помещений на индивидуальное потребление осуществлялась по прямым договорам, с ТСЖ спорный договор был заключён лишь на объём электроэнергии, поступающий на общедомовые нужды. Как отметил суд, обязательство собственников помещений по оплате электроэнергии совпадает с датой оплаты Товариществом электроэнергии АО «Мариэнергосбыт». Для соблюдения баланса интересов сторон требуется согласовать срок оплаты – до 25 числа ([Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.04.2015 по делу N А38-535/2014](http://sudact.ru/arbitral/doc/n2qNydHQ4nQT/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9038-535%2F2014&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-doc_type=1002&arbitral-date_from=14.04.2015&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&arbitral-participant=&_=1504098335690&snippet_pos=8#snippet)).

При заключении договора между УО и энергоснабжающей организацией возникли разногласия по вопросу об определении сроков исполнения обязательства по оплате электроэнергии. Суд учёл возможность изменения срока оплаты электроэнергии на более поздний – до 22-го числа месяца, следующего за расчётным периодом, основываясь на [п. 5 Постановления Правительства РФ от 28.03.2012 N 253](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102155205), а также учитывая сроки оплаты гражданами коммунальных услуг и сроки перечисления банком УО полученных от них денежных средств ([Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.02.2014 по делу N А28-5906/2013](http://sudact.ru/arbitral/doc/3C1wYLx6QcJQ/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9028-5906%2F2013&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-doc_type=1002&arbitral-date_from=26.02.2013&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&arbitral-participant=&_=1504098408611&snippet_pos=10#snippet)).

**В целях соблюдения интересов и баланса сторон, учитывая сроки оплаты коммунальных услуг гражданами и сроки перечисления банком денежных средств граждан УО, принимая во внимание количество находящихся в управлении УО жилых домов, суды посчитали возможным установить срок оплаты электроэнергии до 18-го числа месяца, следующего за расчётным (**[**Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28.06.2016 по делу N А12-43813/2015**](http://sudact.ru/arbitral/doc/3C1wYLx6QcJQ/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9028-5906%2F2013&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-doc_type=1002&arbitral-date_from=26.02.2013&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&arbitral-participant=&_=1504098408611&snippet_pos=10#snippet)**).**

Учитывая большой объём ежемесячно проверяемой информации, связанной с обслуживанием УО значительного количества МКД (185) и принимая во внимание необходимость осуществления УО деятельности по взысканию задолженности с потребителей в судебном порядке, а также учитывая иные обстоятельства, суды посчитали возможным утвердить редакцию условия договора о сроках оплаты, предложенную УО: «до 25-го числа месяца, следующего за расчётным» ([Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16.06.2016 по делу N А12-38064/2015](http://sudact.ru/arbitral/doc/3C1wYLx6QcJQ/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9028-5906%2F2013&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-doc_type=1002&arbitral-date_from=26.02.2013&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&arbitral-participant=&_=1504098408611&snippet_pos=10#snippet)).

**Выводы**

**1) Авансовые платежи за электроэнергию, предусмотренные в**[**п. 82 Основных положений N 442**](http://sudact.ru/arbitral/doc/3C1wYLx6QcJQ/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9028-5906%2F2013&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-doc_type=1002&arbitral-date_from=26.02.2013&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&arbitral-participant=&_=1504098408611&snippet_pos=10#snippet)**, не могут применяться к исполнителям коммунальной услуги, поскольку для них предусмотрены иные сроки оплаты – до 15-го числа месяца, следующего за расчётным периодом, или более поздний срок, согласованный договором или определённый судом.**

**2) Иные абоненты (например, собственники нежилых помещений, РСО), для которых предусмотрена авансовая схема платежей за электроэнергию в виде двух промежуточных платежей до 10-го и до 25-го числа расчётного месяца, могут её изменить в договорном порядке на более поздние сроки. Исходя из практики, подобное представляется маловероятным.**

**3) Электроснабжающая организация не вправе требовать предоплаты, то есть 100 % оплаты за фактически непредоставленную в пользу абонента энергию.**

**Ответственность за просрочку оплаты электроэнергии**

В случае, когда абонент своевременно не оплачивает фактически принятую электроэнергию, переданную через присоединенную электрическую сеть, к абоненту в соответствии с [п. 3 ст. 486, абз. 1 п. 4 ст. 488 ГК РФ](http://sudact.ru/arbitral/doc/3C1wYLx6QcJQ/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9028-5906%2F2013&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-doc_type=1002&arbitral-date_from=26.02.2013&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&arbitral-participant=&_=1504098408611&snippet_pos=10#snippet) применяются меры ответственности. На сумму, уплата которой просрочена, абонент обязан уплатить неустойку, размер которой определён [п. 2 ст. 37 Федерального закона от 26.03.2003 N 35-ФЗ «Об электроэнергетике»](http://sudact.ru/arbitral/doc/3C1wYLx6QcJQ/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9028-5906%2F2013&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-doc_type=1002&arbitral-date_from=26.02.2013&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&arbitral-participant=&_=1504098408611&snippet_pos=10#snippet).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Размеры неустойки за просрочку оплаты электроэнергии | | |
| Электроснабжающая организация, гарантирующий поставщик | Управляющие организации, теплоснабжающие организации (единые теплоснабжающие организации), организации, осуществляющие ГВС, ХВС и (или) водоотведение | с 1 по 60 день – 1/300с 61 по 90 день – 1/170с 91 и дня и далее – 1/130 |
| ТСЖ, ЖК, ЖСК и иные специализированные кооперативы; Собственники и иные законные владельцы помещений в МКД | с 1 по 30 день – 0с 31 по 90 день – 1/300с 91 дня и далее – 1/130 |
| Иные абоненты (организации, предприниматели) | 1/130 с первого дня просрочки |

**Ответственность за просрочку оплаты электроэнергии в виде неустойки для всех абонентов и исполнителей коммунальных услуг и/или в виде ограничения/приостановления предоставления электроэнергии за исключением УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК и отдельной категории абонентов может наступить лишь в случае просрочки оплаты переданной электроэнергии, то есть за фактически принятое, но не оплаченное получателем количество энергии за месяц при наступлении срока окончательного расчета. Для целей расчётов и применения мер ответственности юридический факт передачи электроэнергии возникает по окончании расчётного периода в момент фиксации объёма поставки (**[**п. 54 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7**](http://www.vsrf.ru/second.php)**).** Для исполнителей коммунальной услуги (УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК) этот момент определяется 15-го числа месяца, следующего за расчётным периодом. Для иных лиц – 18-го числа месяца, следующего за расчётным периодом, если иные сроки не были предусмотрены договором.

**Таким образом, у электроснабжающей организации отсутствуют правовые основания применять меры ответственности (взыскивать неустойку, отключать электроэнергию) к абонентам, которые допускают просрочку авансовых или иных платежей до окончания расчётного периода.**

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

1. **Как меньше платить за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества**

Выбирайте тот порядок оплаты коммунальных ресурсов на содержание общего имущества (КР на СОИ), который позволит снизить сумму в платежках потребителей. С августа такое право вам предоставлено Федеральным законом от 29.07.2017 № 258-ФЗ.

Чтобы выбрать способ оплаты, проведите общее собрание собственников.

Перед вами все необходимое для такого собрания: описание вариантов оплаты, примерная повестка, решение собственника и листовка «Примите участие в общем собрании, чтобы платить только за себя».

Во всех домах, оборудованных ОДПУ, где общее собрание этого не сделает, платежи будут завышены — начислять плату придется по нормативу потребления, который утвердят региональные власти.

## Из каких вариантов выбирать порядок оплаты КР на СОИ

На выбор собственникам помещений предложены два способа расчета платы за КР на СОИ:

**1)** исходя из среднемесячного объема потребления КР на СОИ с перерасчетом на основании показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством РФ;

**2)** на основании показаний ОДПУ по тарифам, установленным субъектом РФ.

Такие способы расчета размера платы за КР на СОИ предусмотрены ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ.

Если МКД оснащен ОДПУ и общее собрание в МКД не утверждало порядок оплаты КР на СОИ, то такую плату нужно рассчитывать исходя из норматива КР на СОИ по тарифам, установленным субъектом РФ, с проведением перерасчета.

Ничего не предпринимать могут собственники помещений в МКД, которые оснащены автоматизированной информационно-измерительной системой учета с возможностью одномоментного снятия показаний. В таких МКД плату за КР на СОИ нужно рассчитывать исходя из показаний этой системы учета.

Нет смысла проводить разъяснительную работу и в домах, не оснащенных ОДПУ. Там плату за КР на СОИ рассчитывайте по утвержденным субъектом РФ нормативам потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов. Такой порядок предусмотрен ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ.

## Как убедить собственников, что им важно выбрать порядок оплаты КР на СОИ

Объясняйте, что важно утвердить порядок оплаты КР на СОИ с точки зрения экономии.

Вы можете долго рассказывать людям о том, что без решения общего собрания оплата КР на СОИ будет идти по нормативам, что ОДПУ останется экспонатом в доме, а не оборудованием. Но собственники не обязаны разбираться в этих тонкостях. Им важна экономия.

Мы подготовили наглядный и понятный пример листовки, которой вы можете воспользоваться в работе с людьми (*рисунок 1*). Этот этап — разъяснительная работа с собственниками.

**Скачайте пример листовки для собственника >>**

###### РИСУНОК 1 ПРИМЕР АГИТАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



После разъяснительной работы станет понятно, какой вариант оплаты стоит выбрать, и можно перейти к подготовке документов общего собрания.

## Как подготовить общее собрание об оплате КР на СОИ по среднемесячному потреблению

Чтобы подготовить общее собрание в МКД, нужно его инициировать и подготовить документы.

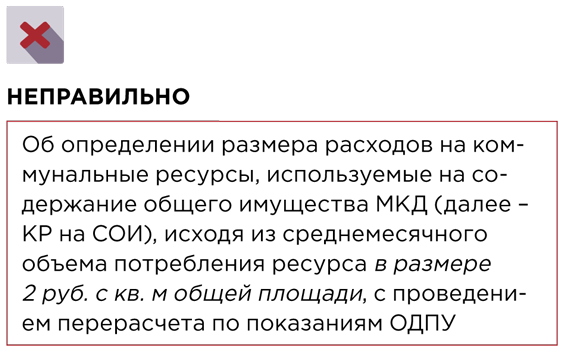
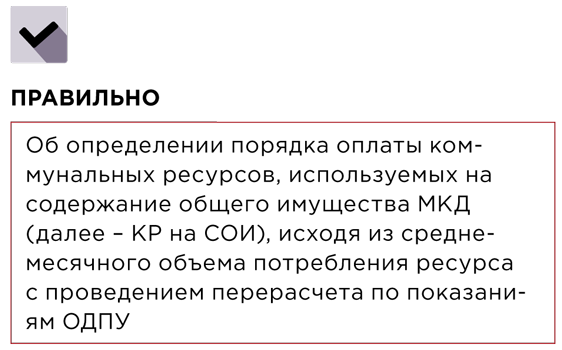
Если вы УО, то имеете право инициировать общее собрание в любое время и по любому вопросу, особые причины не нужны. Приняли решение проводить общее собрание — готовьте документы.

ТСЖ, ЖК, ЖСК не могут инициировать общее собрание как юридическое лицо. Но в правлении жилищного объединения — собственники помещений в МКД, которые вправе созвать общее собрание.

Пакет документов обычный: уведомление, протокол, решение.

В документах общего собрания сформулируйте вопрос, который выносите на голосование. Пример смотрите на *рисунке 2*.

###### РИСУНОК 2 ПРИМЕР ФОРМУЛИРОВКИ ВОПРОСА ОБ ОПЛАТЕ КР НА СОИ ПО СРЕДНЕМЕСЯЧНОМУ ПОТРЕБЛЕНИЮ В ДОКУМЕНТАХ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

НЕПРАВИЛЬНОПРАВИЛЬНО

Мы подготовили образец протокола общего собрания по вопросу оплаты КР на СОИ исходя из среднемесячного объема потребления ресурса с проведением перерасчета по показаниям ОДПУ. Скачать его можно по ссылке в конце статьи.

Будет хорошо, если к общему собранию вы подготовите примеры с цифрами: расчет платы по показаниям ОДПУ и расчет по нормативу, утвержденному в регионе. Если планируется голосовать за расчеты по среднемесячному объему потребления, то сравните этот способ с расчетом по нормативу.

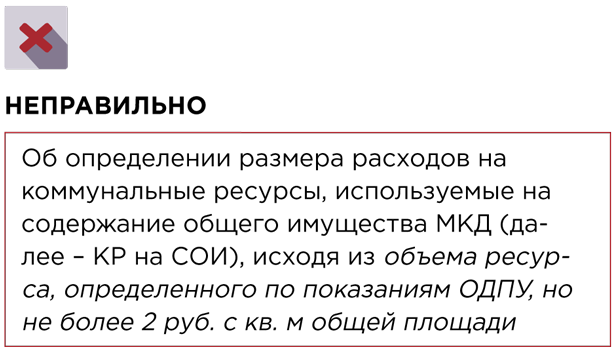
## Как подготовить общее собрание об оплате КР на СОИ по показаниям ОДПУ

Процедура созыва общего собрания в МКД та же, что и в первом случае: инициатива, подготовка общих документов.

Пакет документов не меняется — уведомление, протокол, решение, — но содержание уже другое. Вы предлагаете собственникам выбрать порядок оплаты КР на СОИ по показаниям ОДПУ.

В документах общего собрания сформулируйте вопрос, который выносите на голосование. Пример смотрите на *рисунке 3*.

###### РИСУНОК 3 ПРИМЕР ФОРМУЛИРОВКИ ВОПРОСА ОБ ОПЛАТЕ КР НА СОИ ПО ПОКАЗАНИЯМ ОДПУ В ДОКУМЕНТАХ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

НЕПРАВИЛЬНОПРАВИЛЬНО

Образец протокола общего собрания по вопросу оплаты КР на СОИ исходя из объема потребления ресурса, определенного по показаниям ОДПУ, тоже можно скачать по ссылке в конце статьи.

## Каким количеством голосов принимается решение

«За» — большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании. В таком случае можете считать, что предложенный вами порядок оплаты КР на СОИ утвержден на общем собрании собственников помещений в МКД. В данном случае это простое большинство, то есть 50% 1 голос (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

|  |
| --- |
| ПРИМЕР Расчет голосов на общем собрании в очной форме по вопросу порядка оплаты КР на СОИ В МКД 75 собственников помещений, владеющих 2400 кв. м жилых и нежилых помещений, 100% голосов.  На общем собрании 15.10.2017 зарегистрированы 53 собственника и их представителя, владеющие 1498 кв. м жилых и нежилых помещений в доме.  Кворум есть, собрание правомочно. Итоги голосования по вопросу определения порядка оплаты коммунальных ресурсов, используемых на содержание общего имущества МКД исходя из объема потребления, определенного по показаниям ОДПУ:  «За» 53%, «Против» 39%, «Воздержались» 8%.  **Решение принято.** |

Напомним, что считать нужно не собственников, а принадлежащие им доли в праве на общее имущество.

## Когда решение вступит в силу

Мы рекомендуем начать расчеты за КР на СОИ по-новому с нового расчетного периода.

Например, если собрание прошло 16 октября, то утвержденный порядок применяйте в новом расчетном периоде, то есть с ноября. В рассмотренном примере вы можете применить новый порядок и с 17 октября, но это нецелесообразно. Вы не успеете подготовиться и, скорее всего, придется делать перерасчет.

ВАЖНО!

Общее собрание определяет порядок оплаты КР на СОИ, но не размер платы за КР на СОИ.

Сделано уточнение о том, что общее собрание в МКД утверждает размер платы за содержание жилого помещения за исключением размера платы за КР на СОИ. Об этом говорится в новой редакции ч. 7 ст. 156 ЖК РФ.

## Куда направить документы собрания о порядке оплаты КР на СОИ

Как инициатор общего собрания направьте копии решений собственников и протокол общего собрания в организацию, управляющую МКД. В свою очередь, такая организация направляет их в ГЖИ.

Установлены и сроки:

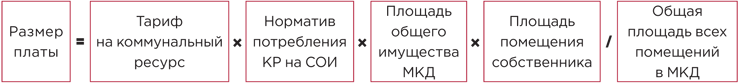
* у инициатора есть 10 дней, чтобы направить документы;
* у организации, управляющей МКД, есть 5 дней, чтобы передать копии документов в ГЖИ.

Это правило предусмотрено ч. 1 и 1.1 ст. 46 ЖК РФ, оно касается любых протоколов общего собрания.

## Как считать, если решение о порядке расчёта КР на СОИ не будет принято

Без решения общего собрания собственников рассчитывайте плату за КР на СОИ по нормативу потребления соответствующего коммунального ресурса, утвержденному в регионе (*рисунок 4*).

###### РИСУНОК 4 ФОРМУЛА ОПЛАТЫ КР НА СОИ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ НЕ ВЫБЕРЕТ ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ СВОЕГО МКД



Получается, что порядок расчета в случае, когда собственники не смогли принять решение, будет таким же, как когда МКД не оснащен ОДПУ.

## Выберите образцы документов для общего собрания по оплате КР на СОИ

**Комплект документов № 1**

**Скачайте Шаблон Решение КР на СОИ по ОДПУ >> Скачайте Шаблон Протокол общего собрания КР на СОИ по ОДПУ >>**

**ВНИМАНИЕ! ВВЕДИТЕ СВОИ ДАННЫЕ ВМЕСТО ТЕХ, ЧТО ВЫДЕЛЕНЫ КРАСНЫМ ШРИФТОМ**

**РЕШЕНИЕ**

**собственника помещения на общем собрании собственников помещений,  
 проводимом в форме очно-заочного голосования**

Вид собрания: внеочередное.

Адрес многоквартирного дома: г. Москва, ул. Пронская, д. 12, корп. 1.

Собственник: Глебова Алла Степановна

Номер помещения: № 35.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Сведения о государственной регистрации прав собственности на помещение  (для собственника, имеющего несколько помещений, необходимо указать реквизиты всех правоустанавливающих документов) | | | |
| Наименование документа | Дата выдачи | Общая площадь квартиры (помещения), без учёта балконов и лоджий (кв. м) | Доля в праве собственности на общее имущество МКД (%) |
| Свидетельство о праве собственности | 28.11.2010 г. | 75,5 кв. м | 3,15 % |

Решения собственника (представителя собственника) помещения в МКД по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня:

**1. Об избрании членов счетной комиссии, председателя и секретаря общего собрания:**

Председателем – Львова Александра Владимировича, собственник помещения № 18,

Секретарем – Кондратьева Александра Сергеевича, собственник помещения № 69,

Счетную комиссию, в составе 2 чел.:

Дежнева Алла Степановна, собственник помещения № 33,

Громов Петр Андреевич, собственник помещения № 8.

«За» \_\_\_ «Против» \_\_\_ «Воздержались» \_\_\_ .

**2. Об утверждении порядка определения платы за коммунальные ресурсы, использованные для содержания общего имущества в МКД, исходя из объемов потребления ресурса по показаниям ОДПУ по установленным тарифам:**

размер расходов КР на СОИ определять исходя из объемов потребления ресурса по показаниям ОДПУ по установленным тарифам

«За» \_\_\_ «Против» \_\_\_ «Воздержались» \_\_\_ .

**3. Об определении места для размещения результатов общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, с целью ознакомления с ними всех собственников помещений в МКД:**

выбрать местом для размещения решения общего собрания – информационные стенды в подъездах МКД № 12 корп. 1 по ул. Пронская г. Москвы.

«За» \_\_\_ «Против» \_\_\_ «Воздержались» \_\_\_ .

**4. Об определении места хранения документов общего собрания:**

выбрать местом для хранения документов общего собрания – г. Москва, ул. Михалковская, д. 20, каб. 28.

«За» \_\_\_ «Против» \_\_\_ «Воздержались» \_\_\_ .

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Глебова Алла Степановна/ Дата: «17» августа 2017 г.

**Комплект документов № 2**

**Скачайте Шаблон Решение КР на СОИ по среднемесячному объему >> Скачайте Шаблон Протокол КР на СОИ по среднемесячному >>**

**ВНИМАНИЕ! ВВЕДИТЕ СВОИ ДАННЫЕ ВМЕСТО ТЕХ, ЧТО ВЫДЕЛЕНЫ КРАСНЫМ ШРИФТОМ**

**РЕШЕНИЕ**

**собственника помещения на общем собрании собственников,  
 проводимом в форме очно-заочного голосования**

Вид собрания: внеочередное.

Адрес многоквартирного дома: г. Москва, ул. Пронская, д. 12, корп. 1.

Собственник: Волков Виктор Константинович

Номер помещения: № 9.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Сведения о государственной регистрации прав собственности на помещение  (для собственника, имеющего несколько помещений, необходимо указать реквизиты всех правоустанавливающих документов) | | | |
| Наименование документа | Дата выдачи | Общая площадь квартиры (помещения), без учёта балконов и лоджий (кв. м) | Доля в праве собственности на общее имущество МКД (%) |
| Свидетельство о праве собственности | 22.02.2012 | 47,2 | 1,97 |

Решения собственника (представителя собственника) помещения в МКД по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня:

**1. Об избрании членов счетной комиссии, председателя и секретаря общего собрания:**

Председателем – Львова Александра Владимировича, собственник помещения № 18,

Секретарем – Кондратьева Александра Сергеевича, собственник помещения № 69,

Счетную комиссию, в составе 2 чел.:

Дежнева Алла Степановна, собственник помещения № 33,

Громова Петр Андреевич, собственник помещения № 8.

«За» \_\_\_ «Против» \_\_\_ «Воздержались» \_\_\_ .

**2. Об утверждении порядка расчета платы за коммунальные ресурсы, используемые на содержание общего имущества МКД, исходя из среднемесячного объема потребления ресурса, с проведением перерасчета по показаниям ОДПУ:**

размер расходов КР на СОИ определять исходя из среднемесячного объема потребления ресурса, с проведением перерасчета по показаниям ОДПУ.

«За» \_\_\_ «Против» \_\_\_ «Воздержались» \_\_\_ .

**3. Об определении места для размещения результатов общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, с целью ознакомления с ними всех собственников помещений в МКД:**

выбрать местом для размещения решения общего собрания информационные стенды в подъездах МКД № 12 корп. 1 по ул. Пронская г. Москвы.

«За» \_\_\_ «Против» \_\_\_ «Воздержались» \_\_\_ .

**4. Об определении места хранения документов общего собрания:**

выбрать местом для хранения документов общего собрания – г. Москва, ул. Михалковская, д. 20, каб. 28.

«За» \_\_\_ «Против» \_\_\_ «Воздержались» \_\_\_ .

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Волков Виктор Константинович / Дата: «30» августа 2017 г.

1. **Письмо Минстроя России от 29.08.2017 N 30838-АЧ/04 <По вопросу предоставления информации для размещения в ГИС ЖКХ>**

В соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2016 г. N 469-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - ФЗ N 469) скорректированы сроки наступления обязанности поставщиков информации, в частности управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов, ресурсоснабжающих организаций (далее - поставщики информации), по размещению информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ), а также сроки наступления для указанных лиц административной ответственности за неразмещение или размещение в неполном объеме информации в ГИС ЖКХ.

Так, обязанность поставщиков информации по размещению информации в ГИС ЖКХ в субъектах Российской Федерации, за исключением субъектов Российской Федерации - городов федерального значения, перенесена на 1 июля 2017 года, а срок наступления административной ответственности для поставщиков информации за неразмещение или размещение не в полном объеме информации в ГИС ЖКХ в субъектах Российской Федерации, за исключением субъектов Российской Федерации - городов федерального значения, перенесен на 1 января 2018 года.

Таким образом, с 1 июля 2017 года в субъектах Российской Федерации, за исключением субъектов Российской Федерации - городов федерального значения, для поставщиков информации наступила обязанность по размещению информации в ГИС ЖКХ.

Органы государственного жилищного надзора в силу статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и статьи 17 Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (далее - Федеральный закон N 294-ФЗ) наделены полномочиями по выдаче юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям предписаний об устранении выявленных нарушений. За неисполнение юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями выданных органами государственного жилищного надзора предписаний установлена административная ответственность, предусмотренная статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ).

В этой связи органы государственного жилищного надзора по факту неисполнения поставщиками информации, возложенной на них с 1 июля 2017 года обязанности по размещению информации в ГИС ЖКХ вправе выдавать предписания, а в случае их неисполнения привлекать к административной ответственности по статье 19.5 КоАП РФ.

**Вместе с тем необходимо отметить, что поскольку действия по не размещению или размещению не в полном объеме информации в ГИС ЖКХ образуют для поставщиков информации предусмотренный статьей 13.19.2 КоАП РФ состав административного правонарушения, административная ответственность по которому наступает в субъектах Российской Федерации, за исключением субъектов Российской Федерации - городов федерального значения, с 1 января 2018 года, то срок исполнения предписаний, выданных органами государственного жилищного надзора за не размещение или размещение не в полном объеме информации в ГИС ЖКХ в период с 1 июля 2017 года по 1 января 2018 года, не может быть установлен ранее 1 января 2018 года. Установление более раннего срока исполнения указанных предписаний необоснованно и противоречит законодательству о ГИС ЖКХ.**

Вместе с тем, в соответствии со статьей 8.2 Федерального закона N 294-ФЗ в целях предупреждения нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, органы государственного контроля (надзора) осуществляют мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований в соответствии с ежегодно утверждаемыми ими программами профилактики нарушений. К таким мероприятиям относится предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

Частями 5 - 7 статьи 8.2 Федерального закона N 294-ФЗ установлен порядок выдачи предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

При наличии у органа государственного контроля (надзора) сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований, полученных в ходе реализации мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, либо содержащихся в поступивших обращениях и заявлениях (за исключением обращений и заявлений, авторство которых не подтверждено), информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, орган государственного контроля (надзора) объявляют юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагают юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований и уведомить об этом в установленный в таком предостережении срок орган государственного контроля (надзора).

**Таким образом, в случае первоначального выявления признаков нарушения поставщиком информации порядка размещения информации в системе, органам государственного жилищного надзора рекомендуется объявлять предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований с предложением юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований и уведомить об этом в установленный в таком предостережении срок орган государственного жилищного надзора.**

По вопросу выдачи органами государственного жилищного надзора предписаний управляющим организациям за неисполнение с 1 июля 2017 года обязанности по размещению информации в ГИС ЖКХ сообщаем, что с введением лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами в отношении управляющих организаций осуществляется лицензионный контроль. **В соответствии со статьей 193 ЖК РФ и ФЗ N 469 к числу лицензионных требований в субъектах Российской Федерации, за исключением субъектов Российской Федерации - городов федерального значения, относится:**

**- до 31 декабря 2017 года соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных частью 10 статьи 161 ЖК РФ;**

**- с 1 января 2018 года соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ.**

**В этой связи выдача управляющим организациям в период с 1 июля 2017 года по 1 января 2018 года предписаний о неисполнении обязанности по размещению информации в ГИС ЖКХ и в случае неисполнения данных предписаний - привлечение к административной ответственности, предусмотренной статьей 19.5 КоАП РФ, не является лицензионным контролем, а потому осуществляться не может.**

С целью обеспечения соблюдения поставщиками информации законодательства о ГИС ЖКХ прошу учесть настоящие разъяснения при реализации контрольно-надзорных полномочий.

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

1. **Новые правила содержания и использования газового оборудования**

**Постановление ПП РФ №1091 от 09.09.2017 г.**

**Опубликовано**

**13 сентября 2017 года**

Правительство РФ выпустило постановление от 09.09.2017 N 1091, в котором рассказало, кто должен заключать договор на ремонт и обслуживание газового оборудования со специализированной организацией.

Кроме этого в постановлении много полезной информации о том, как содержать и использовать внутриквартирное газовое оборудование.

Что вы найдёте в постановлении:

- порядок приостановления и возобновления подачи газа потребителю; что такое специализированная организация, которая занимается обслуживанием и ремонтом газового оборудования;

-что подразумевает под собой аварийно-диспетчерское обеспечение работы газового оборудования; как проводится диагностика газового оборудования;

-почему специализированная организация может отказать в заключении договора об обслуживании и ремонте газового оборудования.

Как часто нужно проводить проверку газовый счётчиков Заключите договор о содержании газового оборудования В зависимости от способа управления МКД договор в отношении внутридомового газового оборудования со специализированной организацией заключают управляющая организация, ТСЖ или собственники.

Если речь идёт о внутриквартирном газовом оборудовании, то договор заключают: собственник приватизированного жилого помещения; наниматель и собственник жилого помещения в отношении неприватизированных жилых помещений.

Специализированная организация – это организация, которая обслуживает и ремонтирует внутридомовое и внутриквартирное газовое оборудование. Делает она это по Правилам, которые в 2013 году утвердило постановление Правительства РФ N 410. При этом работы организация может проводить сама или привлекать к ним газораспределительную компанию. Специализированная организация направляет в уполномоченный орган уведомление о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту газового оборудования (п. 40 ч. 2 ст. 8 N 294-ФЗ). С такой организацией нужно заключить договор о техническом обслуживании и ремонте газового оборудования, только на этом условии потребителю будет осуществляться газоснабжение.

Именно заключение такого договора расценивается как доказательство того, что ТСЖ, УО или собственники помещений обеспечивают надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

Обратите внимание, что одна организация не может быть одновременно заказчиком и исполнителем по договорам обслуживания газового оборудования. Выходят, что УО или ТСЖ самостоятельно не могут проводить обслуживание газового оборудования, даже если они одновременно управляющая организация и специализированная организация.

**Техническое обслуживание газового оборудования по новым правилам нужно проводить не реже одного раза в год.** Отметим, что определение специализированной организации изменилось. Законодатели убрали требование о наличии аварийно-диспетчерской службы, но оставили обязанность подавать в реестр сведения об осуществлении отдельных видов деятельности.

**Что грозит за нарушение требований газовой безопасности?**

Помните о правилах заключения договоров Специализированная организация самостоятельно может отправить заявку заказчику о заключении договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Для этого можно привлечь третьи лица, в том числе, расчётно-кассовый центр или управляющую организацию. Управляющая организация, ТСЖ или ЖСК, выступающие на стороне заказчика, могут отказаться от заключения договора. Принудить их нельзя, если у них нет полномочий действовать в качестве агентов собственников помещений в МКД. В свою очередь специализированная организация тоже может отказаться от заключения договора, если отсутствует технологическое подключение многоквартирного дома к газораспределительной сети. А вот если внутридомовое и внутриквартирное газовое оборудование используется с помощью потребления сжиженного углеводородного газа, отказаться нельзя. Если специализированная организация собирается отказаться от заключения договора, она в течение пяти рабочих дней после получения заявки в письменной форме уведомляет заказчика об отказе.

**Ремонтируйте запорный кран и устраняйте аварии вовремя. Теперь запорный кран на общедомовом стояке – общедомовое имущество. Следовательно, за его содержание отвечает организация, управляющая многоквартирным домом. К общедомовому имуществу теперь относится и бытовое газоиспользующее оборудование.**

Получается ли, что все газопроводы внутри квартиры отнесены к общедомовому имуществу? Так как со специализированной организации сняли обязанность иметь аварийно-диспетчерскую службу, аварийно-диспетчерским обеспечением, локализацией аварийных участков сети газопотребления, устранением утечек газа, предупреждением аварий, круглосуточно занимается аварийно-диспетчерская служба газораспределительной организации. Она приступает к исполнению обязанностей незамедлительно при поступлении информации об аварии или угрозе её возникновения. При этом не нужно предварительно согласовывать с заказчиком дату и время допуска сотрудников к газовому оборудованию. При необходимости для локализации аварий могут привлекаться сотрудники полиции и подразделений территориальных органов МЧС. Если специализированная организация не является газораспределительной организацией, она заключает с таковой соглашение об осуществлении аварийно-диспетчерского обеспечения внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. При этом газораспределительная организация не вправе отказать специализированной организации в заключении соглашения. Но она может приостановить подачу газа. Правда, по этому поводу нужно составить акт (п. п. 87 и 88 ПП РФ N 410).

**Какие рекомендации даёт Минстрой РФ по безопасному использованию газа.**

Проводите диагностику. Проверять нужно оборудование, отработавшее сроки эксплуатации, установленные изготовителем, либо сроки, установленные проектной документацией, утвержденной в отношении газопроводов. В отношении другого оборудования можно инициировать проведение диагностики. Это могут сделать: исполнители по договору о техническом обслуживании и ремонте газового оборудования, поставщик газа, газораспределительная организация, органы ГЖН.

Работы по диагностике проводит специализированная организация по возмездному договору о техническом диагностировании. Этот договор со специализированной организацией заключают: для внутридомового газового оборудования – управляющая организация, ТСЖ или ЖСК или собственники помещений при непосредственном способе управления; для внутриквартирного газового оборудования – собственники, пользователи, наниматели помещений.

Для чего проводить диагностику? Для того, чтобы определить фактическое техническое состояние газового оборудования. Чтобы найти неисправности и определить срок возможного дальнейшего использования газового оборудования. Появилось новое обстоятельство для замены газового оборудования – при истечении установленных изготовителем сроков эксплуатации оборудования или сроков, установленных проектной документацией. Если это сроки после проведённой диагностики продлят, то менять оборудование не нужно.

**Выводы:**

**-Запорный кран на общедомовом стояке в МКД теперь относится к общедомовому имуществу. К нему же относится бытовое газоиспользующее оборудование.**

**- Изменилось определение специализированной организации, исчезло требование о наличии аварийно-диспетчерской службы.**

**-Специализированная организация теперь может самостоятельно отключать абонента от газа, а затем возобновлять подачу газа.**

**-Теперь нельзя быть одновременно заказчиком и исполнителем по договорам обслуживания газового оборудования.**

**-Аварийно-диспетчерское обеспечение – теперь обязанность газораспределительной организации. –**

**-Диагностика оборудования теперь проводится и по истечению срока службы оборудования. По результатам диагностики решается судьба дальнейшего использования оборудования.**

**-Проводить техническое обслуживание газового оборудования теперь нужно не реже одного раза в год.**

**-Специализированная организация может отказаться от заключения договора, если у дома нет технологического присоединения к газораспределительной сети.  
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**5. Эксплуатация лифтов: новые обязанности УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК и виды нарушений**

Управляющую МКД организацию официально определили [владельцем лифтов в МКД](http://mini.1umd.ru/#/document/16/37945/umd2/). В связи с этим появились [новые обязанности](http://mini.1umd.ru/#/document/16/37945/umd6/) по обеспечению их безопасной эксплуатации.

[Правила](http://mini.1umd.ru/#/document/99/436745439/XA00M262MM/) организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утверждены [постановлением Правительства РФ от 24 июня 2017 г. № 743](http://mini.1umd.ru/#/document/99/436745439/) (далее – Правила использования лифтов).

**Кто считается владельцем лифта**

С 30 августа 2017 года владельцем лифта в МКД определили управляющую МКД организацию. Ранее были разные точки зрения. Ведь УО, ТСЖ, ЖК не владеют, а только управляют общим имуществом в МКД. Значит, и владельцами лифтового оборудования они быть не могут, это оборудование принадлежит всем собственникам помещений в МКД.

По новым Правилам использования лифтов вас считают владельцем объекта (лифта).

В случае непосредственного управления собственниками помещений в МКД и если способ управления не выбран или не реализован, владелец объекта – специализированная организация по договору о содержании и ремонте общего имущества в МКД.

**Какие обязанности есть у владельца лифта**

Владелец объекта обеспечивает весь комплекс работ и услуг для эксплуатации лифтового оборудования:

* монтаж, демонтаж и обслуживание объекта, в том числе аварийно-техническое обслуживание и обслуживание систем диспетчерского (операторского) контроля;
* ремонт объекта самостоятельно либо на основании соответствующего договора со специализированной организацией. Если ремонт выполняет подрядная организация, то ей необходимо передать копию руководства (инструкции) по эксплуатации лифта.

Это технические обязанности, которые возложили на УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК. Есть и организационные нюансы – до 30 декабря необходимо [уведомить Ростехнадзор о введенных в эксплуатацию лифтах](http://mini.1umd.ru/#/document/16/37829/). В дальнейшем УО обязана уведомлять о вновь введенных в эксплуатацию лифтах или при выводе их из эксплуатации. Такая обязанность вытекает из [пункта 3](http://mini.1umd.ru/#/document/99/436745439/XA00LUO2M6/) постановления Правительства РФ от 24 июня 2017 г. № 743 и [пункта 10](http://mini.1umd.ru/#/document/99/436745439/XA00MA02N6/) Правил использования лифтов.

**Кто проверяет надлежащую эксплуатацию лифтов**

Соблюдение законодательства в области обслуживания и эксплуатации лифтов в МКД проверяет Ростехнадзор. Это определено [постановлением Правительства РФ от 13 мая 2013 г. № 407.](http://mini.1umd.ru/#/document/99/499019875/)

Ростехнадзор проводит проверки в соответствии с положениями [Закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ](http://mini.1umd.ru/#/document/99/902135756/).

**Какие существуют виды нарушений требований к обеспечению безопасности лифтов**

Перечень нарушений требований к обеспечению безопасности лифтов установлен [приложением № 1](http://mini.1umd.ru/#/document/99/436745439/XA00M7M2N1/) к Правилам использования лифтов. Нарушения разделены на [общие](http://mini.1umd.ru/#/document/99/436745439/XA00M882N4/) и [дополнительные](http://mini.1umd.ru/#/document/99/436745439/XA00M8O2N6/). Общие состоят из восьми видов нарушений:

1. Не провели в установленный срок техническое освидетельствование или обследование лифтов.

2. Отсутствует квалифицированный персонал для работ по монтажу, демонтажу, обслуживанию лифтов, их аварийно-техническому обслуживанию.

3. Отсутствуют лица, ответственные за организацию обслуживания и ремонта лифта, его эксплуатации.

4. Отсутствуют:

* паспорт объекта, руководство (инструкция) по его эксплуатации;
* сертификат соответствия объекта;
* декларация соответствия лифта.

5. Не выполнили предписание Ростехнадзора по соблюдению требований технических регламентов Таможенного союза «Безопасность лифтов» и «О безопасности машин и оборудования».

6. Не соответствуют конструкции, элементы и составные части объекта требованиям паспорта лифта, инструкции по эксплуатации, проектной документации по установке лифта, а также установочным и монтажным чертежам.

7. Нарушили установленные паспортом или руководством по эксплуатации лифта требования в отношении электрических, механических и гидравлических устройств безопасности.

8. В неисправном состоянии находятся цепи безопасности при срабатывании электрических устройств безопасности, указанных в паспорте или руководстве по эксплуатации лифта, при котором не исключен пуск или не обеспечивается остановка электродвигателя главного привода.

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

**6. Как отказаться от договора оказания услуг**

Щекотливая ситуация: вы нашли того, кто окажет услугу за меньшие деньги, но связаны действующим договором. Не хотите расторгать его досрочно, чтобы не платить неустойку. Да еще и в договоре прописан срок уведомления о досрочном расторжении — 3 месяца… Мы расскажем, как быть в такой ситуации.

Всех тех, кто по договору с вами обслуживает коллективную антенну, домофоны, системы видеонаблюдения, лифы, охраняет территорию МКД, осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, для целей этой статьи мы назовем контрагентами.

**Можно ли расторгнуть договор оказания услуг**

**в одностороннем порядке**

Можно. И оплатить исполнителю не отступные, а только фактические расходы.

Расторжение договора, не обусловленное нарушениями при его исполнении, регулирует ст. 782 ГК РФ. Это подтвердил и ВАС РФ, указав, что положения ст. 782 ГК РФ дают каждой из сторон договора возмездного оказания услуг право на немотивированный односторонний отказ от исполнения договора (абз. 3 п. 4 постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16).

Согласно п. 1 ст. 782 ГК РФ заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг, но должен оплатить исполнителю фактически понесенные им расходы. Односторонний отказ от исполнения договора влечет те же последствия, что и расторжение договора по соглашению его сторон или по решению суда (абз. 2 п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора»).

Нельзя допускать смешение понятий «право на отказ от договора» и «последствия отказа от договора». Право на отказ от договора возмездного оказания услуг — это неотъемлемое право заказчика в силу закона, оно не может быть ограничено соглашением сторон. А вот последствия отказа от договора могут быть сформулированы иначе, чем это предусмотрено п. 1 ст. 782 ГК РФ. Эта позиция подтверждается постановлением Президиума ВАС РФ от 07.09.2010 № 2715/10. В нем разъяснено, что отказ заказчика от исполнения договора возможен в любое время — как до начала исполнения услуги, так и в процессе оказания услуги.

Еще один аргумент в пользу того, что право на одностороннее расторжение договора оказания услуг неотъемлемо, — это п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16. Из его смысла следует, что блокирование положениями договора права на немотивированный отказ от него в любое время грубо нарушило бы интересы заказчика — он вынужден был бы пользоваться услугами или не пользоваться, но оплачивать услуги, в которых больше не нуждается или в оказании которых больше не заинтересован.

**Проверьте условия договора оказания услуг**

Посмотрите раздел «Порядок расторжения» в своих договорах. В нем должен быть указан период, за который вы должны уведомить о досрочном расторжении, и другие условия расторжения. Например, там может быть указано: *«договор считается расторгнутым по истечении 60 дней с момента получения исполнителем соответствующего уведомления, неиспользованный остаток денежных средств (неотработанный аванс) заказчику не возвращается»*.

Как заказчик вы обязаны заранее уведомить исполнителя о намерении прекратить договорные отношения, но срок должен быть разумным. Мы рекомендуем установить в договоре минимальный срок предупреждения исполнителя о расторжении договора 7–10 дней. Ведь исполнителю действительно нужно несколько дней, чтобы завершить обслуживание объекта и передать его со всей необходимой документацией заказчику, то есть вам.

Сроки в 60, 90 дней или, например, год неприемлемы. В этом случае грубо нарушаются ваши интересы как заказчика, поскольку исполнитель получает право продолжить оказание невостребованных услуг (п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16). Такое положение вещей противоречит существу законодательного регулирования договора возмездного оказания услуг.

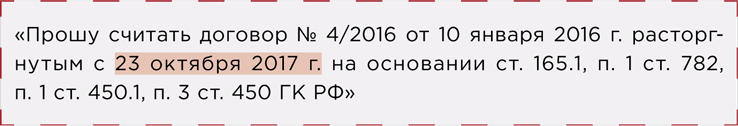
7-10 дней —

достаточный период, чтобы уведомить о досрочном расторжении договора

**Что делать, если договором предусмотрен длительный период предупреждения о расторжении**

В любом случае направляйте контрагенту уведомление о досрочном расторжении договора. В уведомлении укажите дату, с которой стороны будут считать договор расторгнутым (*рисунок*). Уведомление вручите представителю организации под подпись или отправьте заказным письмом. Выжидать 60, 90 дней — сколько указано в договоре — вы не обязаны.

**РИСУНОК Пример уведомления о досрочном расторжении договора**



Если дату не указать, договор считается расторгнутым с момента получения контрагентом уведомления

Договор должен считаться расторгнутым с того момента, который вы указали в уведомлении о расторжении договора, но не ранее даты получения уведомления. Это обосновано следующим. При одностороннем отказе от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается расторгнутым (п. 2 ст. 450.1 ГК РФ). Право на односторонний отказ от исполнения договора реализуется путем уведомления другой стороны (п. 1 ст. 450.1 ГК РФ). Договор прекращается с момента, когда уведомление доставлено или считается доставленным по правилам ст. 165.1 ГК РФ, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или условиями сделки либо не следует из обычая или из практики, установившейся во взаимоотношениях сторон.

**Какую сумму придется возместить**

Сумму, которую придется возместить, надо рассчитать. Если не удается сделать это по согласию, то вам поможет судья.

Дело в том, что ваш односторонний отказ от договора возмездного оказания услуг не прекращает обязательства оплатить исполнителю расходы, которые он понес в счет еще не оказанных услуг. А исполнитель должен доказать, что расходы фактически понесены (п. 2 информационного письма Президиума ВАС РФ от 21.12.2005 № 104, постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 11292/11).

В то же время условие п. 1 ст. 782 ГК РФ об оплате заказчиком фактически понесенных расходов исполнителя при расторжении договора носит диспозитивный характер, на что прямо указал Пленум ВАС РФ в абз. 3 п. 4 постановления от 14.03.2014 № 16.

Пленум ВАС отметил, что стороны договора оказания услуг могут согласовать иные последствия отказа от договора (например, полное возмещение убытков при отказе от договора как со стороны исполнителя, так и со стороны заказчика) либо порядок осуществления права на отказ от исполнения договора возмездного оказания услуг (в частности, односторонний отказ стороны от договора, исполнение которого связано с осуществлением обеими его сторонами предпринимательской деятельности, может быть обусловлен необходимостью выплатить определенную денежную сумму другой стороне).

Многие договоры по обслуживанию имущества, оборудования носят абонентский характер. Например, за обслуживание антенн или домофонных блоков оплата производится ежемесячно, вне зависимости от того, возникали ли поломки и регистрировались ли вызовы. Проверить фактическое оказание услуг по таким договорам не всегда возможно. Взаимные обязательства сторон прекращаются при расторжении договора (п. 2 ст. 453 ГК РФ). Не платите вперед по такому договору, и тогда не потеряете деньги: заплатили за октябрь, октябрь закончился. В ноябре вы не должны контрагенту, но и он не обязан обслуживать ваше оборудование. С ноября заключайте договор с новым партнером.

**Рекомендации**

Коллеги, читайте договор перед тем, как его подписать. Это проверенное правило.

Если у руководителя не хватает времени читать весь текст от начала до конца, то обязательно читать три раздела договора:

* предмет;
* цена;
* порядок расторжения.

Будьте готовы к тому, что после направления вами уведомления о расторжении «старому» контрагенту, он продолжит в течение всего согласованного в договоре срока на расторжение договора выставлять вам счета за обслуживание. Он объяснит это тем, что договор не расторгнут, пока не истек «период предупреждения». Ваш партнер будет ссылаться на то, что обязательства сторон прекращаются только с момента расторжения договора (п. 2 ст. 453 ГК РФ), и он в течение этого периода может продолжать оказывать услуги, а вы, заказчик, должны их оплачивать. Ситуацию поможет разрешить суд. Но здесь есть подводные камни. По договорам на обслуживание абонентского характера весьма затруднительно доказать факт неоказания.

Учитывайте эти нюансы, когда подписываете договор оказания услуг с «периодом предупреждения» о расторжении.

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

**7. Вниманию бухгалтеров управляющих организаций.**

**Аналитический учёт УК по счёту 90**

**Управляющие компании предоставляют коммунальные услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на основании договора управления. У бухгалтеров и экономистов управляющих организаций зачастую возникает вопрос, как правильно вести учёт выручки в бухгалтерском и налоговом учёте по счёту 90 "Продажи"? Постараемся в сегодняшней статье в этом разобраться.**

**Стоимость договора управления**

В соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов, аналитический учёт по счёту 90 "Продажи" должен вестись раздельно, то есть, по каждому виду выполненных работ и оказанных услуг. В платёжных документах выполненные работы и оказанные услуги по договору управления детализируются специалистом УК на его усмотрение.

**Необходимо ли обеспечивать соответствие видов доходов в бухгалтерском учёте строкам в платёжных квитанциях?**

Прежде чем ответить на этот вопрос, необходимо обратиться к понятию стоимости договора управления МКД (п.3 ч.3 ст.162 ЖК РФ). Правила проведения открытого конкурса (ПП РФ №75 от 06.02.2006 года) определяют цену договора управления как сумму, подлежащую уплате в течение месяца. Иными словами, это сумма платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги по всему дому.

Правила содержания общего имущества в МКД (ПП РФ №491 от 13.08.2006 года) определяют цену договора управления как размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации. Что касается жилищного законодательства, то в ЖК РФ определены 2 крупных составляющих договора, на основании которых выделяются два вида платежа с особыми принципами расчёта:

-плата за коммунальные услуги (ст.157);

-плата за содержание жилого помещения (ст.156).

Содержание жилого помещения отличается от предоставления коммунальных услуг. Следовательно, во избежание расхождений с Инструкцией по применению Плана счетов, аналитический учёт доходов в управляющей компании должен вестись раздельно для коммунальных услуг и работ по содержанию жилого помещения. Что касается последующей детализации аналитического учёта по счёту 90, то в бухгалтерском законодательстве нет таких рекомендаций. Но в ПБУ "Доходы организации", сказано, что "если договор содержит элементы нескольких сделок, для целей признания выручки в бухгалтерском учёте, в договоре выделяются соответствующие части, к каждой из которых применяются и условия признания выручки в бухгалтерском учёте". При заключении договора управления УК должна оценить работы и услуги, которые должны по нему оказываться. В договоре управления указаны работы и услуги, которые управляющая организация обязуется оказывать собственникам помещений в МКД. Договор управления МКД по требованию закона и правоприменительной практики (Постановление Президиума ВАС РФ №6464/10 от 29.09.2010 года) обязывает УК выполнять все работы и услуги для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД. В соответствии с п.31 МСФО 15 УК должна признавать выручку, когда она выполняет работы и оказывает услуги по договору управления МКД. Для каждой отдельной обязанности к исполнению (например, для сезонных работ по подготовке МКД к отопительному сезону) выручка признается по-разному. Данным правилом нельзя пренебрегать, поскольку именно оно является основополагающим при ведении аналитического учёта по счёту 90. Таким образом, все работы и услуги, имеющие различные периоды выполнения и предоставления, должны отражаться на счёте отдельно.

**Коммунальные услуги**

Коммунальные услуги предоставляются непрерывно круглосуточно в течение года (за исключением отопления). В общем случае можно отражать доходы и расходы по всем видам коммунальных услуг суммарно, без детализации по видам. Но в таком случае возникает вопрос, связанный с раскрытием информации по Стандарту в части соотношения стоимости коммунальных услуг и коммунальных ресурсов. Поэтому аналитический учёт в управляющей компании по счёту 90 подразумевает под собой раздельное отражение выручки и расходов по видам коммунальных услуг.

**Содержание и текущий ремонт общего имущества**

Услуга по содержанию и текущему ремонту общего имущества состоит из нескольких работ. Услуги по содержанию жилого помещения отличаются от работ по текущему ремонту общего имущества. Однако, бывают случаи, когда размер платы устанавливается без детализации по указанным составляющим. Предметом выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту является общее имущество в МКД. Иными словами, собственникам помещений в МКД должно быть не принципиально, какие мероприятия обеспечивают надлежащее состояние общего имущества. Главное, чтобы жилое помещение содержалось в надлежащем состоянии. Исходя из этого можно предположить, что услуги содержания и текущего ремонта являются неотличимыми. Следовательно, по ним можно не вести раздельный учёт доходов по счёту 90. Но это в корне неверно, поскольку в содержание общего имущества входят одни группы работ, а в текущий ремонт жилого помещений - совершенно другие мероприятия. Виды услуг по содержанию общего имущества Ещё один спорный момент касается того, должна ли управляющая организация показывать отдельно выручку по некоторым элементам содержания общего имущества в МКД. Ведь зачастую в отдельных строках квитанции на оплату потребителям прописывают плату за обслуживание домофона, лифта, внутридомового газового оборудования. Конечно, каждой услугой собственник пользуется отдельно. Поэтому при утверждении условий договора управления следует определить и прописать перечень всех мероприятий, входящих в состав платы за содержание общего имущества, вместе с периодичностью их проведения и стоимостью. Если какая-то из услуг оказана ненадлежащего качества или с нарушением сроков, то размер платы за неё должен быть снижен. Но, несмотря на это, все эти мероприятия составляют целостный комплекс мероприятий, входящих услугу по содержанию общего имущества в МКД (ПП РФ №290 от 03.04.2013 года). Поэтому отдельные работы в составе услуги по содержанию общего имущества не являются отличимыми. Следовательно, по правилам бухгалтерского учёта доход от содержания общего имущества отражается целиком без разбивки по субсчетам.

**Услуги по содержанию общего имущества и управлению МКД**

Кроме содержания и текущего ремонта общего имущества деятельность УК по договору включает услуги управления МКД. Возникает вопрос, необходимо ли формировать выручку от оказания этих услуг отдельно от выручки от содержания общего имущества?

Услуга управления является обязательной по договору управления МКД и тесно взаимосвязана с содержанием общего имущества и предоставлением коммунальных услуг. Поэтому услуга по управлению МКД и работы по содержанию общего имущества в доме не являются отличимыми. Следовательно, выручка по этим услугам может отражаться суммарно.

**Льготы по НДС**

В соответствии с п.4 ст.149 НК РФ, если налогоплательщик осуществляет операции, подлежащие налогообложению, и операции, не подлежащие налогообложению, он должен вести их раздельный учёт для применения налогового вычета по приобретениям, использованным в облагаемых НДС операциях (п.4 ст.170 НК РФ, Постановление АС СЗО от 19.03.2015 по делу №А56-27774/2014). Но в Налоговом Кодексе РФ не указана ответственность за отсутствие раздельного учёта в отношении не облагаемых НДС операций (Постановление АС МО от 26.02.2015 №Ф05-16994/2014).

Согласно п.7 ст.166 НК РФ НДС исчисляется на основании данных бухгалтерского учёта. Поэтому для применения льгот по НДС (пп.29, 30 п.3 ст.149 НК РФ), УК должна обеспечить:

- раздельный учёт облагаемых и не облагаемых налогом операций;

- в рамках облагаемых НДС операций наглядность соответствия стоимости приобретённых и оказанных услуг и работ.

Если УК отказалась от налоговых льгот, на неё всё равно распространяется пп.1 п.3 ст.162 НК РФ. Положения этой статьи гласят, что в налоговую базу не включаются денежные средства, идущие на текущий ремонт общего имущества в МКД. Поэтому расчёты по текущему ремонту рекомендуется отражать отдельно.

**Целевое финансирование**

Согласно пп.14 п.1 ст.251 НК РФ денежные средства собственников помещений в МКД, поступающие на счета УК на финансирование текущего ремонта общего имущества в доме, считаются средствами целевого финансирования. Обязательным требованием к налогоплательщикам, получившим такие средства, является необходимость вести раздельный учёт доходов и расходов в рамках целевого финансирования. Для ведения правильного бухгалтерского учёта нужно сразу разграничивать средства целевого финансирования и остальные поступления. Например, средства для финансирования текущего ремонта общего имущества в МКД должны быть обособлены в целях налогообложения прибыли.

**Раскрытие информации**

До 31 марта 2016 года управляющие компании должны разместить на портале Реформа ЖКХ, сайте УК и в печатной форме на информационных стендах в офисе организации годовой отчёт за 2015 год по форме 2.8. Этого требует жилищное законодательство (ч.10 ст.161 ЖК РФ), Стандарт раскрытия информации (ПП РФ №731 от 23.09.2010 года) и Приказ Минстроя РФ №882/пр. УК в своём годовом отчёте по форме 2.8 должна раскрыть информацию о суммах, начисленных потребителям за прошедший год, с разбивкой: по каждой коммунальной услуге; на содержание общего имущества дома; на текущий ремонт; на услуги управления. Сотрудник, ответственный за заполнение этой формы отчётности, может взять сведения из бухгалтерских регистров. Поэтому аналитический учёт по счёту 90 должен обеспечить необходимую для отчётности детализацию. Также в форме 2.8 присутствует требование о необходимости размещать сведения о годовой фактической стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме. Это, в свою очередь, тоже указывает на обязательность детализации статей доходов от выручки по содержанию общего имущества. Если же у вас таких данных нет, то их всегда можно взять из первичных документов бухгалтерского учёта. Для требований Стандарта раскрытия информации и сдачи годового отчёта УК за прошедший год по форме 2.8 достаточно отделить коммунальные услуги от услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. При разработке учётной политики управляющей организации необходимо аккумулировать и отражать по счетам информацию бухгалтерского учёта так, чтобы в любой момент извлечь необходимые сведения без проблем.

**8. О мерах социальной поддержки по оплате коммунальных услуг**

**Сегодня мы начнём разговор о том, что важно знать УО и РСО о мерах социальной поддержки по оплате коммунальных услуг и жилого помещения.**

**Вы узнаете, какие меры социальной поддержки существуют и кому они предоставляются, в каких случаях уполномоченные органы могут отказать и почему. О них рассказал Верховный суд РФ.**

**Меры социальной поддержки и кому они нужны**

К мерам социальной поддержки граждан по оплате жилого помещения и коммунальных услуг относятся: предоставление субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ст. ст. 159, 160 ЖК РФ), освобождение от оплаты за жилое помещение или КУ.

Федеральное законодательство устанавливает, кому, в каком порядке, каким способом и из каких средств оказывать социальную поддержку. Определённые меры социальной поддержки установлены, например, для:

инвалидов, семей с детьми-инвалидами, Героев Социалистического Труда, Героев Труда РФ и полных кавалеров ордена Трудовой Славы, подвергшихся воздействию радиации из-за катастрофы на Чернобыльской АЭС (ч. ч. 13−15 ст. 17 Федерального закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ; ч. ч. 1 и 2 ст. 3 Федерального закона от 09.01.1997 N 5-ФЗ; п. 3 ч. 1 ст. 14 Закона РФ от 15.05.1991 N 1244-I).

**Субсидия на оплату коммунальных услуг.**

Субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг − это полная или частичная оплата предоставляемых нанимателям по договору социального найма и собственникам жилого помещения жилого помещения и коммунальных услуг. Эта оплата имеет целевое назначение и выплачивается из бюджета соответствующего уровня (ст. 159 ЖК РФ).

Получить субсидию могут: пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда, члены жилищных кооперативов, собственники жилых помещений.

Порядок определения размера субсидии и её предоставления описан в главе IV постановления Правительства РФ от 14.12.2005 N 761. Перечень документов, которые нужно собрать и приложить к заявлению, вы найдёте в главе II этого же постановления. Как приостановить или прекратить субсидию, прочитаете в главе VIII, а о том, как определить состав семьи претендента и посчитать её доход – в главе V.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг получают граждане России. Иностранные граждане могут получить субсидии, если это предусмотрено международными договорами России (ч. 12 ст. 159 ЖК РФ). Чтобы рассчитать размер выплаты, нужно знать, сколько членов семьи постоянно живут со льготником. Состав членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма определяется по ст. 69 ЖК РФ, а членов семьи собственника – по ст. 31 ЖК РФ. Возникают сомнения: нужно ли предоставлять субсидии поднанимателям жилого помещения и временным жильцам. Нет, потому что они не приобретают самостоятельное право пользования жилым помещением. Субсидия перечисляется до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 4 ст. 159 ЖК РФ), то есть ежемесячно до 10 числа следующего месяца.

Компенсация расходов на оплату жилого помещения и КУ

В отличии от субсидии, компенсация расходов – это возмещение отдельным категориям граждан их расходов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за счёт средств соответствующих бюджетов (ст. 160 ЖК РФ). Ежемесячная компенсация расходов на оплату жилого помещения выплачивается ветеранам, инвалидам войны и ветеранам боевых действий (пп. 4 п. 1 ст. 13, пп. 8 п. 1 ст. 14, пп. 5 п. 1 ст. 16 Федерального закона от 12.01.1995 N 5-ФЗ). **Компенсация расходов учитывается в совокупном доходе семьи при расчёте субсидий. И предоставляется только в том случае, если у граждан нет долгов за коммунальные услуги и жилое помещение.** Меры социальной поддержки, будь то компенсация расходов, субсидии или освобождение от платы предоставляет уполномоченный орган после того, как получит и проверит заявление и документы, подтверждающие право на льготы.

После рассмотрения документов уполномоченный орган может отказать в предоставлении мер социальной поддержки. Так может произойти по нескольким причинам:

-человек предоставил неполный комплект документов,

-в документах содержатся противоречивые сведения.

Ещё важно помнить, что **социальная поддержка оказывается только тем гражданам, у которых нет долга за коммунальные услуги и жилое помещение или они заключили и выполняют соглашения по погашению долга (ч. 5 ст. 159 ЖК РФ).**

Верховный суд РФ напоминает, что сама по себе задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг не является безусловным основанием для отказа в предоставлении мер социальной поддержки. При разрешении судебных споров суд выясняет причины возникновения долга, какие меры гражданин предпринял для его погашения. **Если задолженность возникла по уважительным причинам, уполномоченные органы не имеют права отказать в предоставлении мер социальной поддержки. К уважительным причинам относятся: невыплата в срок зарплаты, болезнь, стационарное лечение, наличие в составе семьи инвалидов или несовершеннолетних детей.**

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

**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**

**октябрь 2017 г.**