****

**Информационный бюллетень**

**№5**

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

**май 2017 г.**

**Содержание:**

# **1.Может-ли РСО в одностороннем порядке расторгнуть ресурсный договор с УО, ТСЖ, ЖК. И возможен-ли сейчас переход на прямые договоры РСО и потребителей коммунальных услуг.**

**2. РСО не в праве применять повышающий коэффициент без согласования с контрагентом (потребителем).**

**3. Как рассчитать плату за отопление равномерно в течение календарного года и отопительного периода при централизованной системе теплоснабжения**

**4. ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЁРСТВО**

**5. Разъяснения о возможности заключения договоров подключения к централизованной системе водоснабжения/водоотведения и выдачи технических условий на подключение до включения необходимых мероприятий в инвестиционную программу**

**Вниманию руководителей**

**управляющих организаций**

**6. Индексировать ли размер платы на величину инфляции**

**7. Как провести общее собрание собственников помещений в МКД в форме заочного голосования**

**8.Акты выполненных работ при содержании общего имущества: оформлять или нет?**

**9. Нужен ли специальный счет для расчетов с собственниками за ЖКУ**

**10. КОРОТКИЕ ОТВЕТЫ НА ВАШИ ВОПРОСЫ**

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

# **1.Может-ли РСО в одностороннем порядке расторгнуть ресурсный договор с УО, ТСЖ, ЖК. И возможен-ли сейчас переход на прямые договоры РСО и потребителей коммунальных услуг.**

**Может. Так как в п. 30 Постановления Правительства РФ от 14.02.2014 г. № 124 в ред.** **Постановления** **Правительства РФ от 29.06.2016 N 603 предусматривается право:**

**а) для ресурсоснабжающей организации - на односторонний отказ от договора ресурсоснабжения с исполнителем в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальной услуги в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома - при наличии у исполнителя признанной им по акту сверки расчетов или подтвержденной решением суда задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за 3 расчетных периода (расчетных месяца).**

**Данное условие должно обеспечивать соблюдение прав и законных интересов потребителей, добросовестно исполняющих свои обязательства по оплате соответствующего вида коммунальной услуги, в том числе путем предоставления им этого вида коммунальной услуги ресурсоснабжающей организацией вплоть до заключения договора ресурсоснабжения с иным исполнителем или напрямую с потребителями, а также путем уведомления потребителей о наличии у исполнителя такой задолженности и возможности выбора собственниками помещений в многоквартирном доме иного способа управления многоквартирным домом, иной управляющей организации и заключения договора ресурсоснабжения напрямую с ресурсоснабжающей организацией в случае выбора непосредственного способа управления собственниками помещений в многоквартирном доме;**

**(в ред. Постановлений Правительства РФ от 29.06.2016** **N 603****, от 26.12.2016** **N 1498****)**

**б) для исполнителя - на отказ от исполнения договора ресурсоснабжения в случае прекращения обязанностей по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставлению соответствующей коммунальной услуги. Данное условие должно предусматривать оплату поставленного до момента расторжения договора ресурсоснабжения коммунального ресурса в полном объеме и исполнение иных возникших до момента расторжения договора ресурсоснабжения обязательств, в том числе обязательств, возникших вследствие применения мер ответственности за нарушение договора, либо отказ от исполнения договора ресурсоснабжения в части приобретения коммунальных ресурсов в целях предоставления коммунальной услуги - в случае прекращения обязанностей по предоставлению соответствующей коммунальной услуги.**

**(пп. "б" в ред.** **Постановления** **Правительства РФ от 29.06.2016 N 603)**

**31. В договоре ресурсоснабжения предусматривается порядок его расторжения в случае прекращения обязательства исполнителя по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг, включая обязанность исполнителя проинформировать ресурсоснабжающую организацию о наступлении указанного обстоятельства в предусмотренные договором ресурсоснабжения сроки.**

**(п. 31 в ред.** **Постановления** **Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)**

**32. Договор ресурсоснабжения прекращается одновременно с прекращением договора управления многоквартирным домом в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии прекращено или она аннулирована.**

**(п. 32 введен** **Постановлением** **Правительства РФ от 25.12.2015 N 1434).**

**Кроме того, в соответствии с положением ч. 8 ст. 163 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским** **законодательством.** **При этом согласно ч.1 ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим кодексом, другими законами или договорами.**

**На основании положений п.18** **статьи 12** **Федерального закона N 176-ФЗ основанием для принятия решения управляющей организации о расторжении ресурсного договора с РСО может быть только решение собрания собственников помещения МКД по вопросу «О порядке предоставления коммунальной услуги по (холодному или горячему водоснабжению и водоотведению или энергоснабжению или теплоснабжению)». При этом формулировка решения собственников должна быть примерно такой: «Исключить с (указать месяц и год) из договора управления МКД обязанность управляющей организации по предоставлению коммунальной услуги (указать вид коммунальной услуги) и поручить управляющей организации ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_» довести изменённый договор управления до собственников (нанимателей) помещений путём размещения на информационных стендах в МКД или другим общедоступным способом. Собственникам помещений заключить с РСО (указать наименование) с (указать месяц, год) договоры о предоставлении коммунальной услуги (указать вид) без оформления в письменной форме, на условиях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг».**

**Поскольку жилищное законодательство допускает отсутствие заключенного между управляющей организацией и РСО договора ресурсоснабжения в случаях, предусмотренных** **частями 17** **и** **18 статьи 12** **Федерального закона N 176-ФЗ,** **пунктом 30** **Правил N 124,** **пунктом 14** **и** **17** **Правил N 354, из системного толкования указанных норм, а также** **подпунктов "а"** **и** **"б" пункта 3** **Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110,** **части 2.3 статьи 161** **ЖК РФ и** **части 2 статьи 162** **ЖК РФ следует, что не предоставление управляющими организациями коммунальных услуг либо предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах может рассматриваться в качестве нарушения управляющими организациями установленных лицензионных требований только в случае, когда между управляющей организацией и РСО заключен договор ресурсоснабжения.**

**Таким образом расторжение договора ресурсоснабжения, заключенного между УО и РСО в целях предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений в МКД, в связи с приведёнными выше условиями и обстоятельствами, не может рассматриваться как нарушение УО установленных лицензионных требований.**

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

**2. РСО не в праве применять повышающий коэффициент без согласования с контрагентом (потребителем).**

Сверьте счета, которые вы получаете от РСО, с условиями договора ресурсоснабжения. Договором предусмотрено применение повышающего коэффициента? Нет? И дополнительное соглашение вы не подписывали? Тогда РСО не имеет права увеличивать сумму платежа, и вот почему.

**На что ссылаются РСО**

С 2017 года во взаимоотношениях между РСО и организациями, управляющими МКД, появился новый инструмент —повышающий коэффициент (далее — Пк). Соответствующие изменения внесены в Правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утв. постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 (далее — Правила заключения договоров).

## **О чем РСО могут умолчать**

Нельзя по умолчанию начать применять Пк в расчетах за коммунальные ресурсы по договорам, заключенным ранее 2017 года. Так определено ст. 422 ГК РФ. Это означает, что правило о применении Пк в отношениях между вами и РСО не имеет обратной силы. Условие о применении Пк в расчетах можно включить в договор ресурсоснабжения только по соглашению сторон.

Таким образом, если договор между вами и РСО заключен до 1 января 2017 года, то РСО может предложить вам заключить дополнительное соглашение к договору или изложить отдельные пункты договора в новой редакции. Подписав изменения к договору, вы согласитесь с использованием Пк в расчетах.

|  |
| --- |
| **ВОПРОС** **РСО сделала перерасчет с 1 января и включила в формулу повышающий коэффициент. Это законно?** Ответ зависит от того, какие дополнения к договору вы оформили.Изменения в Правила заключения договоров внесены постановлением Правительства РФ от 27.02.2017 № 232. В постановлении есть такая формулировка: «Изменения подлежат применению к отношениям, возникшим с 1 января 2017 года». Это означает, что в расчеты по договорам, заключенным до 1 января этого года, Пк не включается по умолчанию. При этом во все договоры ресурсоснабжения, заключаемые после 1 января, условие о применении ПК должно быть включено в обязательном порядке. Перерасчет с 1 января 2017 года РСО может сделать в случае, если вы заключили договор уже после указанной даты, но по каким‑то причинам Пк не был включен в порядок расчетов. Такая ситуация могла возникнуть, например, по договорам, заключенным в период с 1 января по 27 февраля.  |

**Когда начнется применение Пк, если вы не подпишете изменения к договору с РСО**

Если вы не подписывали дополнительное соглашение, РСО внесет в договор необходимые правки в части применения Пк при его пролонгации. В вашем договоре ресурсоснабжения определен срок его действия, и при его перезаключении порядок расчетов изменится. Это законный порядок, ведь перезаключать договор вы будете уже в период действия новых положений Правил заключения договоров.

Если договор ресурсоснабжения у вас бессрочный, то РСО, скорее всего, будет прилагать максимум усилий к тому, чтобы подписать дополнительное соглашение. Обоснование будет предложено следующее: «в целях приведения условий договора в соответствие с действующим законодательством». Ваше согласие позволит РСО применять в расчетах ПК.

**ВАЖНО!**

В расчете платы за отопление и коммунальные ресурсы на содержание общего имущества вы не можете применять повышающий коэффициент. Соответственно, разница между суммой, начисленной РСО (при применении Пк), и суммой, начисленной к оплате потребителям, — это ваш убыток как исполнителя коммунальных услуг.

**К каким коммунальным ресурсам и какой Пк может применять РСО**

Расчеты за коммунальные ресурсы, в которых РСО может применить ПК, делятся на два вида. Рассмотрим их подробнее.

**1.** Расчеты за тепловую энергию.

Плата за тепловую энергию рассчитывается исходя из норматива потребления коммунального ресурса по отоплению и суммарной площади жилых и нежилых помещений в МКД с применением Пк. Величина Пк равна 1,1.

**2.** Расчеты за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества МКД. К таким коммунальным ресурсам относятся:

* холодная вода;
* горячая вода;
* электроэнергия.

В расчетах стоимости коммунальных ресурсов на содержание общего имущества участвуют нормативы потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов и ПК в размере 1,5.

**В каких случаях РСО может применять Пк**

РСО может использовать Пк в нескольких случаях. Вся информация о том, в каком порядке РСО имеет право применить Пк, сведена в таблицу. Порядок определен подп. «е», «ж» п. 22 Правил заключения договоров.

В случае, когда МКД не оборудован ОДПУ, есть нюансы. РСО вправе использовать Пк в расчетах при условии, что в МКД есть техническая возможность установки ОДПУ, но он не установлен по каким‑то другим причинам. Если вы не хотите получать счета с увеличенными суммами, то зафиксируйте в акте обследования технические причины, по которым ОДПУ не может быть установлен. Порядок установления наличия технической возможности определен и оформляется в соответствии с приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 627 «Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения».

Это положение подп. «е» п. 22 Правил заключения договоров.



\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**3. Как рассчитать плату за отопление равномерно в течение календарного года и отопительного периода при централизованной системе теплоснабжения**

Чтобы рассчитать плату за отопление [равномерно в течение календарного года](http://vip.1umd.ru/#/document/16/36552/), исполнитель коммунальных услуг в МКД (УО, ТСЖ, ЖК или ЖСК) должен использовать специальные формулы. Они различаются в зависимости от конкретной ситуации:

* [МКД не оборудован ОДПУ тепловой энергии](http://vip.1umd.ru/#/document/16/36557/umd40/);
* [в доме есть ОДПУ, но не все помещения оборудованы ИПУ тепловой энергии](http://vip.1umd.ru/#/document/16/36557/umd44/);
* [МКД оборудован ОДПУ, а все помещения – ИПУ](http://vip.1umd.ru/#/document/16/36557/umd50/).

Это предусматривают пункты [42(1)](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M622MG/), [43](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3S2MH/) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/) (далее – Правила № 354).

О том, как рассчитать плату за отопление в течение отопительного периода, см. [отдельную рекомендацию](http://vip.1umd.ru/#/document/16/36553/).

**Ситуация:** как рассчитать плату за отопление равномерно в течение календарного года для потребителя, проживающего в комнате коммунальной квартиры

Воспользуйтесь [формулой 8](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MFI2O9/) приложения № 2 к Правилам № 354:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размер платы для потребителя | = | [Объем тепловой энергии, потребленной в коммунальной квартире](http://vip.1umd.ru/#/document/16/36557/umd2/) | × | Жилая площадь комнаты (комнат) потребителя в квартире | : | Общая жилая площадь комнат в квартире | × | Тариф на тепловую энергию |

Такой порядок расчета предусматривает [пункт 50](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M382MD/) Правил № 354.

При расчете объем тепловой энергии, потребленной в коммунальной квартире, определите по одной из трех формул. Выбор формулы зависит от того, есть ли в МКД приборы учета ([п. 42(1) Правил № 354](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M622MG/)).

**1.** МКД не оборудован ОДПУ тепловой энергии.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Искомый объем | = | Общая площадь коммунальной квартиры | × | Норматив потребления КУ по отоплению | × | Количество месяцев отопительного периода в вашем регионе (в т. ч. неполных), которое определено для того, чтобы установить соответствующие нормативы потребления КУ по отоплению | : | 12 |

**2.** В МКД есть ОДПУ, но не все помещения оборудованы ИПУ или общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Искомый объем | = | Общая площадь коммунальной квартиры | × | Объем тепловой энергии по показаниям ОДПУ за предыдущий год | : | 12 | : | Общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД |

**3.** МКД оборудован ОДПУ, а все помещения – ИПУ или общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Искомый объем | = | Общая площадь коммунальной квартиры | : | Общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД | × | [Объем тепловой энергии](http://vip.1umd.ru/#/document/16/36557/dfas1hgvcx/), предоставленный за расчетный период в МКД, за исключением тепловой энергии, потребленной во всех жилых или нежилых помещениях | + | Объем тепловой энергии, потребленной за расчетный период в квартире исходя из среднемесячного объема потребления по показаниям общего (квартирного) прибора учета за предыдущий год |

**МКД не оборудован ОДПУ**

Если МКД не оборудован ОДПУ тепловой энергии, то размер платы за коммунальную услугу по отоплению рассчитайте по [формуле 2(1)](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3O2M6/) приложения 2 к Правилам № 354:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размер платы для одного жилого или нежилого помещения в МКД | = | Общая площадь помещения | × | Норматив потребления КУ по отоплению | × | [Коэффициент периодичности внесения потребителями платы за отопление](http://vip.1umd.ru/#/document/16/36557/dfaslw0utu/) | × | Тариф на тепловую энергию |

**Ситуация:** как определить коэффициент периодичности внесения потребителями платы за отопление

Чтобы определить этот коэффициент для вашего субъекта РФ, воспользуйтесь формулой:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Коэффициент периодичности внесения потребителями платы за отопление | = | Количество месяцев отопительного периода в вашем регионе (в т. ч. неполных), которое определено для того, чтобы установить соответствующие нормативы потребления КУ по отоплению | ÷ | 12 |

Это следует из [пункта 2(1)](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M9O2N9/) приложения 2 к Правилам № 354.

**В МКД есть ОДПУ, но не все помещения оборудованы ИПУ**

Если МКД оборудован ОДПУ тепловой энергии, но при этом не все жилые и нежилые помещения дома оборудованы ИПУ, то плату за коммунальную услугу по отоплению рассчитайте по [формуле 3(1)](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M9A2N6/) приложения 2 к Правилам № 354:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размер платы | = | Общая площадь жилого или нежилого помещения в МКД | × | [Среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год](http://vip.1umd.ru/#/document/16/36557/dfastuv6gu/) | × | Тариф на тепловую энергию |

**Внимание:** при указанном расчете платы за отопление сделайте [корректировку](http://vip.1umd.ru/#/document/16/36558/umd96/) размера платы в первом квартале года, следующего за расчетным. Это предусматривает [пункт 3.2](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MBQ2NG/) приложения 2 к Правилам № 354.

**Ситуация:** как определить среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год

Это зависит от того, есть ли показания ОДПУ тепловой энергии за предыдущий год.

Если вы располагаете этими показаниями, определите среднемесячный объем потребления по формуле:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Среднемесячный объем потребления | = | Объем тепловой энергии по показаниям ОДПУ за предыдущий год | ÷ | 12 | ÷ | Общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД |

Если показаний нет, определите среднемесячный объем исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.

Такой порядок расчета предусматривает [пункт 3(1)](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M9A2N6/) приложения 2 к Правилам № 354.

**МКД оборудован ОДПУ, а все помещения – ИПУ**

Если МКД оборудован ОДПУ тепловой энергии, а все жилые и нежилые помещения дома – ИПУ, то плату за коммунальную услугу по отоплению рассчитайте по [формуле 3(3)](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M2U2MD/) приложения 2 к Правилам № 354:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размер платы для одного жилого или нежилого помещения в МКД | = | Общая площадь помещения | ÷ | Общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД | × | [Объем тепловой энергии](http://vip.1umd.ru/#/document/16/36557/umd54/), предоставленный за расчетный период в МКД, за исключением тепловой энергии, потребленной во всех жилых или нежилых помещениях | + | Объем тепловой энергии, потребленной за расчетный период в помещении исходя из среднемесячного объема потребления по показаниям ИПУ за предыдущий год | × | Тариф на тепловую энергию |

**Внимание:** при указанном расчете платы за отопление один раз в год необходимо делать [корректировку](http://vip.1umd.ru/#/document/16/36558/umd94/) размера платы. Это предусматривает [пункт 3.4](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3G2MG/) приложения 2 к Правилам № 354.

**Ситуация:** как определить объем тепловой энергии, предоставленный за расчетный период в МКД, за исключением энергии, потребленной во всех жилых или нежилых помещениях дома (отопление оплачивается равномерно в течение календарного года)

Воспользуйтесь формулой:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Искомый объем | = | Объем тепловой энергии, потребленной за расчетный период в МКД исходя из среднемесячного объема потребления по показаниям ОДПУ за предыдущий год | – | Суммарный объем тепловой энергии, потребленной за расчетный период во всех жилых или нежилых помещениях исходя из среднемесячного объема потребления по показаниям ИПУ за предыдущий год |

Такой порядок расчета предусматривает [пункт 3(3)](http://vip.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M2U2MD/) приложения 2 к Правилам № 354.

 При этом, следует учесть, что 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.**

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

**4. ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЁРСТВО**

**-С 01.01.2017 г. вступили в силу изменения в ФЗ «О концессионных соглашениях», которые существенно меняют порядок заключения концессионных соглашений в сфере ВКХ и условия их реализации, в том числе:**

o Введена обязанность муниципальных водоканалов по прекращению их права хозяйственного ведения на объекты ВКХ после заключения концессионного соглашения.

o В концессию можно передавать незарегистрированное имущество.

o Субъект Российской Федерации станет обязательным участником муниципальной концессии.

o Минэкономразвитию России переданы полномочия по мониторингу концессионных конкурсов и соглашений.

o Концеденты смогут включать долги унитарных предприятий в концессионную плату.

o Появится возможность по трансформации долгосрочных договоров аренды, заключённых и после 1 января 2010 г.

**-Внесены изменения в порядок регулирования тарифов при заключении концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения и водоснабжения**

**Постановление от 15 апреля 2017 года №449 «Об изменениях в порядке регулирования тарифов при заключении концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения и водоснабжения»**

Изменения направлены на увеличение инвестиций в сферу теплоснабжения и водоснабжения через заключение концессионных соглашений, повышение прозрачности таких сделок.

Установлены порядок учёта в тарифах:

- расходов на концессионную плату;

- расходов концессионера в связи с государственной регистрацией права собственности концедента на незарегистрированное недвижимое имущество, в том числе в связи с выполнением кадастровых работ;

- расходов на возмещение концеденту расходов на организацию конкурса на право заключения концессионного соглашения и подготовку конкурсной документации

**-Определён порядок проведения мониторинга заключения и реализации заключённых концессионных соглашений**

**Постановление Правительства РФ от 04.03.2017 N 259**

Мониторинг проводится посредством сбора, анализа, обобщения, систематизации и учёта предоставленных концедентами сведений о планируемых, реализуемых и реализованных за отчётный период на территории РФ концессионных соглашениях.

Концедент в течение 10 рабочих дней после принятия решения о заключении концессионного соглашения размещает в электронном виде с использованием ГАИС "Управление" сведения о проекте концессионного соглашения, в том числе о содержащихся в нем целевых показателях, сроках их реализации, планируемом объёме привлекаемых инвестиций и об иных существенных условиях концессионного соглашения.

Регламентированы сроки внесения концедентом с использованием ГАИС "Управление" информации о рассмотрении предложения о заключении концессионного соглашения, о подготовке к проведению и проведении конкурса, обновлению сведений о концессионном соглашении, в том числе о содержащихся в концессионном соглашении целевых показателях, сроках их реализации, об объёме привлекаемых инвестиций и иных существенных условиях концессионного соглашения.

**-Минэкономразвития России уполномочено осуществлять мониторинг заключения и реализации заключённых концессионных соглашений**

**Постановление Правительства РФ от 04.03.2017 N 258**

Речь идёт в том числе о мониторинге соблюдения сторонами концессионного соглашения взятых на себя обязательств по достижению целевых показателей, содержащихся в концессионном соглашении, сроков их реализации, объёма привлекаемых инвестиций и иных существенных условий концессионного соглашения.

Кроме того, Минстрой России уполномочен утверждать формы предоставления сведений для участия в конкурсе на право заключения концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения или водоотведения, отдельные объекты таких систем, указанных в части 1 статьи 48 Закона о концессионных соглашениях.

**5. Разъяснения о возможности заключения договоров подключения к централизованной системе водоснабжения/водоотведения и выдачи технических условий на подключение до включения необходимых мероприятий в инвестиционную программу**

1. Согласно статье 18 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Закон о водоснабжении и водоотведении) договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения/водоотведения является публичным для организаций, осуществляющих холодное водоснабжение и (или) водоотведение; при наличии технической возможности подключения, организация, осуществляющая холодное водоснабжение и (или) водоотведение, не вправе отказать заявителю в заключении договора о подключении.

При отсутствии технической возможности подключения и при отсутствии в инвестиционной программе мероприятий, обеспечивающих техническую возможность подключения, организация, осуществляющая холодное водоснабжение и (или) водоотведение, в течение 30 дней со дня поступления обращения заявителя обращается в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации с предложением о включении в инвестиционную программу мероприятий, обеспечивающих техническую возможность подключения объекта капитального строительства заявителя, и об учёте расходов, связанных с подключением, при установлении тарифов этой организации на очередной период регулирования.

В случае принятия уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации решения о включении в инвестиционную программу мероприятий, обеспечивающих техническую возможность подключения, финансовые потребности организации, необходимые для обеспечения технической возможности подключения, учитываются при установлении тарифов такой организации на очередной период регулирования, сроки осуществления подключения устанавливаются в соответствии со сроками завершения реализации этих мероприятий.

Если в течение 30 дней с даты обращения организации о корректировке инвестиционной программы и об учёте расходов, связанных с подключением, при установлении тарифов этой организации на очередной период регулирования, от уполномоченного органа не получено уведомление о принятом решении, обращение такой организации считается согласованным. В таком случае организация, осуществляющая холодное водоснабжение (или) водоотведение, не вправе отказать заявителю в заключении договора о подключении.

Заявитель, планирующий осуществить подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к централизованной системе холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе при необходимости увеличения подключаемой нагрузки, обращается в орган местного самоуправления, который в течение 5 рабочих дней в соответствии со схемой водоснабжения и водоотведения определяет организацию водопроводно-канализационного хозяйства, к объектам которой необходимо осуществить подключение (пункт 88 Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утверждённых постановление Правительства РФ от 29.07.2013 г. №644).

Организация водопроводно-канализационного хозяйства направляет заявителю проект договора о подключении и условия подключения не позднее 10 рабочих дней после внесения изменений в инвестиционную программу и определения размера платы за подключение (пункт 104 Правил холодного водоснабжения и водоотведения).

Таким образом, организация ВКХ обязана заключить договор подключения только после включения соответствующих мероприятий в инвестиционную программу. При этом, полагаем, что возможность заключения договора наличествует и при получении письменного уведомления от регулирующего органа о возможности включения необходимых мероприятий в инвестиционную программу предприятия.

В целях предотвращения получения предписания антимонопольного органа о совершении хозяйствующим субъектом, занимающим доминирующее положение на товарном рынке, действий, признаваемых злоупотреблением доминирующим положением и недопустимых в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации по ч. 2 ст. 14.31 КоАП РФ, рекомендуем получить соответствующее разъяснение от территориального антимонопольного органа о возможности заключения договоров подключения в обозначенных условиях.

2. Организация ВКХ выдаёт технические условия на подключение к централизованным сетям водоснабжения в соответствии со схемой водоснабжения муниципального образования.

В соответствии с пунктом 9 Правил № 83 (Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения") организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения указанного в пункте 8 данных правил запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В пункте 10 Правил № 83 установлено, что технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ; срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет.

Таким образом, при наличии технической возможности подключения организация ВКХ может выдать технические условия до включения соответствующих мероприятий в инвестиционную программу.

**Вниманию руководителей**

**управляющих организаций**

**6. Индексировать ли размер платы на величину инфляции**

|  |
| --- |
| **«Одну из УО нашего города заставили исключить из договора управления положение о том, что размер платы за содержание общего имущества ежегодно индексируется на величину инфляции. Почему такое условие договора не соответствует законодательству? Ведь инфляция есть, а УО не должна терпеть убытки...»** На вопрос отвечает **Сусана Киракосян,** кандидат юридических наук, доцент филиала КубГУ в Новороссийске, независимый эксперт при Минюсте России по антикоррупционной экспертизе НПА, партнер фирмы «Эсток-Консалтинг».  |

Действительно, многие УО включают в договор управления фразу: «Ежегодно размер платы индексируется на величину инфляции».

Повышение стоимости услуг из‑за инфляции нельзя считать непредвиденным обстоятельством. При заключении договора стороны должны были прогнозировать экономическую ситуацию и не могли исключить вероятность того, что в период исполнения договора цены будут расти. На это указывал Президиум ВАС РФ в постановлении от 13.04.2010 по делу № А40-90259/08‑28‑767. Соответственно, УО могла и должна была в силу своего профессионализма предложить собственникам создать резерв на непредвиденные и неотложные расходы, чтобы не допустить увеличения размера платы за жилое помещение.

|  |
| --- |
| **ПРИМЕР** **Увеличение платы на индекс инфляции признали незаконным**УО включила в договор управления условие об одностороннем изменении платы за содержание на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по субъекту РФ. Роспотребнадзор привлек УО к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ за включение в договор управления условий, ущемляющих права потребителей. Суд признал постановление Роспотребнадзора законным, поскольку «самовольное увеличение управляющей организацией размера платы за содержание жилищного фонда многоквартирного дома, в т. ч. на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции), без решения общего собрания собственников помещений в таком доме не допускается, включение в договор управления таких условий противоречит нормам действующего законодательства, ущемляет установленные законом права потребителей». Суд руководствовался п. 7 ст. 156 ЖК РФ (постановление ФАС Северо-Западного округа от 27.03.2014 по делу № А21-4412/2013).  |

Условие об автоматическом повышении размера платы экспертное сообщество и суды оценивают противоречиво.

Одни специалисты считают, что любое изменение фиксированного размера платы может происходить только по решению общего собрания. Это следует из условий п. 7 ст. 156 ЖК РФ: размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД, в котором не созданы ТСЖ либо иной ЖК, утверждается на общем собрании собственников помещений в этом доме. Размер такой платы определяется с учетом предложений УО и устанавливается на один год и более.

Часть специалистов уверена, что в силу свободы договора фиксированный размер платы за услуги и работы может меняться каждый год. В частности, он может индексироваться при наличии указанных в договоре оснований — например, при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитанных исходя из совокупности указанных показателей. В таком случае не требуется ежегодно принимать общим собранием собственников решение об изменении такой платы. Минстрой России подтверждает законность индексации платы за жилищные услуги, указывая в приказе от 31.07.2014 № 411/пр возможность установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на срок более одного календарного года с учетом применения предусмотренного договором управления индекса к стоимости работ, услуг (подп. «а» п. 9).

Чтобы условие об «автоматическом» повышении размера платы на величину инфляции нельзя было оспорить, предусмотрите в договоре управления правило об индексации. Рекомендуем такую формулировку: «Размер платы ежегодно индексируется в соответствии с прогнозными показателями инфляции, установленными федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий календарный год. Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников». Отсутствие подобного условия в договоре сделает индексацию недопустимой (см., например, постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.02.2016 по делу № А28-5443/2015). Предложенная формулировка защищает собственников и иных пользователей помещений от произвольного изменения размера платы, поскольку фактически указывает на индекс инфляции, утвержденный законом о федеральном бюджете на каждый год.

**Индекс инфляции на следующий год публикуется, как правило, в декабре текущего года. Значит, вы успеете уведомить всех потребителей о повышении размера платы за 30 дней до даты представления платежных документов.**

 **Чтобы дополнительно «защитить» условие об индексации размера платы, мы рекомендуем прописать в договоре управления, что информация о необходимости изменения размера платы за содержание доводится до сведения совета МКД. Члены совета могут инициировать общее собрание собственников по данному вопросу. Если же общее собрание не состоится в назначенный срок, то вы можете провести индексацию в порядке, предусмотренном договором управления. С председателем совета МКД подпишите дополнительное соглашение к договору управления об изменении размера платы (убедитесь, что у председателя есть доверенность).**

**По смыслу ст. 451–452 ГК РФ подобный механизм изменения условия договора о цене является наиболее правильным.**

**7. Как провести общее собрание собственников помещений в МКД в форме заочного голосования**

Если в МКД много собственников, то провести собрание в форме очного голосования непросто: сложно собрать кворум. Решить проблему можно с помощью заочного голосования.

Во время заочного голосования собственники передают оформленные письменно бланки решений тому, кто инициировал общее собрание собственников помещений в МКД.

**Важно!**

В проведении заочного голосования с помощью ГИС ЖКХ или иной информационной системы есть отличия от обычного голосования в заочной форме. Такое голосование проводится в электронной форме либо путем передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений. Это следует из ч. 5 ст. 48 и ч. 6 ст. 47.1 ЖК РФ.

Чтобы провести собрание в форме заочного голосования, нужно:

* проверить, проводилось ли собрание в форме очного голосования;
* подготовить документы для проведения заочного собрания;
* уведомить собственников о собрании;
* определить кворум;
* подсчитать голоса по вопросам повестки дня;
* подвести итоги голосования;
* ознакомить собственников с результатами собрания;
* направить копии решений и протокола в органы ГЖН.

**Этап 1. Проверить, проводилось ли собрание в форме очного голосования**

|  |
| --- |
| **Вопрос** **В какое время после несостоявшегося очного голосования можно провести общее собрание в форме заочного голосования?** Законодательство не ограничивает срок, в течение которого нужно созвать общее собрание в форме заочного голосования после несостоявшегося очного.  |

Проведите заочное голосование при условии, что ранее проводилось общее собрание в форме очного голосования, но оно не имело кворума.

Если очного голосования не было, то заочное провести нельзя. В такой ситуации вы должны сначала инициировать и провести общее собрание в форме совместного присутствия собственников.

|  |
| --- |
| **Вопрос** **Можно ли провести заочное голосование, если общее собрание в очной форме состоялось, но собственники приняли решения не по всем вопросам?** Нет, нельзя.В таком случае нужно вновь провести собрание в форме очного или очно- заочного голосования и принять решения по вопросам, которые не были решены. Заочное голосование проводится лишь в том случае, если собрание в форме очного голосования не имело кворума (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).  |

**Этап 2. Подготовить документы для проведения заочного собрания**

Подготовьте комплект из шести документов:

* сведения о распределении долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в МКД;
* сообщение о проведении собрания;
* реестр вручения сообщений о проведении собрания;
* бланк решения собственника по вопросам, поставленным на голосование;
* бланк протокола собрания;
* реестр голосов собственников на заочном голосовании.

Сообщение, бланк решения собственника и протокол общего собрания оформляйте обязательно (как того требует ЖК РФ), а реестры пригодятся из практических соображений. Одним реестром вы сможете подтвердить, что передали собственнику сообщение о проведении общего собрания, а в другом будет удобно вести подсчет голосов. При очной форме собрания есть реестр собственников, принявших в нем участие, а для заочной формы мы рекомендуем завести реестр голосов собственников. Далее вы узнаете, как его можно использовать.

Сообщение о проведении заочного голосования должно включать те же вопросы, что были в сообщении о проведении общего собрания в очной форме. Нельзя ни исключить вопросы, ни добавить новые. Повестка должна быть та же самая. Такое правило закреплено ч. 1 ст. 47 ЖК РФ.

**Этап 3. Уведомить собственников о собрании**

О проведении общего собрания вы должны уведомить всех собственников помещений в МКД. Сделайте это не позднее чем за десять дней до установленной даты собрания.

Доведите до собственников сообщение о проведении собрания одним из способов:

* направьте заказным письмом;
* вручите под подпись;
* разместите в помещении МКД, которое доступно для всех собственников (при условии, что ранее общее собрание утвердило такой способ уведомления);
* направьте иным способом, который ранее определило общее собрание.

Способы уведомления закреплены ч. 4 ст. 45 ЖК РФ.

Вместе с сообщением о проведении заочного голосования направьте бланки решения собственника помещения по каждому вопросу, поставленному на голосование.

**Этап 4. Определить кворум**

Получите решения собственников помещений по месту и в сроки, которые устанавливает сообщение о проведении общего собрания в форме заочного голосования. Если решение поступило после даты и времени окончания приема, то голоса собственника не участвуют в подсчете (ч. 2 ст. 47 ЖК РФ).

Проверьте содержание каждого из решений, которые поступили вовремя. В документе должны быть (ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ):

* сведения о собственнике;
* сведения о документе, который подтверждает право собственности на помещение в МКД;
* решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Решение должен подписать сам собственник или его представитель по доверенности. Если решение содержит все необходимые сведения и реквизиты, то собственник участвует в собрании — вы должны засчитать его голоса.

По результатам подсчета участников определите, есть ли кворум. Для этого воспользуйтесь формулой (рисунок).



Кворум есть, если вам передали свои решения собственники, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников в МКД.

**Этап 5. Подсчитать голоса по вопросам повестки дня**

Берите каждое решение и проверяйте каждый ответ на вопрос общего собрания. Если собственник отметил только один из предложенных вами вариантов — «за», «против» или «воздержался», то вы засчитываете его голос по этому вопросу.

Если собственник отметил более одного варианта ответа (например, «за» и «воздержался»), то решение по этому вопросу будет недействительным. Голоса по этому вопросу не подсчитывайте. Если по другим вопросам накладок нет — считайте голоса собственника по этим вопросам. Нарушение по одному или нескольким вопросам не означает, что вы не можете засчитать ответы по тем вопросам, на которые собственник ответил по правилам. Это предусмотрено ч. 6 ст. 48 ЖК РФ.

Если собрание примет решение по вопросу, который не включен в повестку дня, то такое решение будет ничтожным (п. 1 ст. 181.5 ГК РФ).

**8.Акты выполненных работ при содержании общего имущества: оформлять или нет?**

Составление актов — это право или обязанность УО? Распространяется ли приказ Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр на ТСЖ, ЖСК и иные СПК? С какой периодичностью необходимо оформлять эти акты и кому предъявлять? Каковы последствия неподписания или невозможности предъявления актов? Рассмотрим каждый из вопросов.

**При каком способе управления МКД нужно оформлять акты**

|  |
| --- |
| **ПРИМЕР** **Вы можете получить штраф, если составляете акты не по форме приказа № 761**При внеплановой документарной проверке ГЖИ установила, что УО составляет акты выполненных работ по ремонту межпанельных стыков и иных работ не по форме Приказа № 761. В итоге УО получила предписание устранить данное нарушение. УО обратилась в суд с требованием о признании предписания недействительным. Компания считала, что не обязана следовать требованиям Приказа № 761. В договоре управления МКД предусмотрена обязанность УО и ее подрядчиков оформлять акты выполненных работ и установлено, что периодичность их оформления УО определяет самостоятельно. Также УО заявляла, что действующее законодательство не предусматривает обязательного составления актов, а утвержденная Приказом № 761 форма акта носит рекомендательный характер. УО проиграла спор. Суд указал, что с момента вступления в силу Приказа № 761 управляющие организации должны оформлять выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД актами по форме, утвержденной указанным приказом. Основание: «в силу положений ст. 5 ЖК РФ данный документ является частью жилищного законодательства, а утвержденная им форма акта обязательна к соблюдению лицами, осуществляющими управление многоквартирным домами» (решение АС Нижегородской области от 19.10.2016 по делу № А43-23068/2016).  |

Любая организация, управляющая МКД, обязана оформлять акты выполненных работ по содержанию общего имущества.

Управление МКД должно обеспечивать надлежащее содержание общего имущества. Нет разницы, кто именно управляет домом: УО, жилищное объединение или непосредственно собственники помещений в МКД.

Как организация, управляющая МКД (УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК), вы обязаны обеспечить участие собственников в осуществлении контроля качества услуг и работ, в т. ч. при их приемке. Этого требует один из стандартов управления многоквартирным домом, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (абз. 9 подп. «д» п. 4). Отметим, что на ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющие МКД без договора управления с УО, распространяются требования стандартов управления МКД. Это предусмотрено подп. «б» п. 1 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

Жилищные объединения, которые не заключили договор управления с УО, тоже обязаны оформлять акты выполненных работ. Эта обязанность — обеспечивать участие собственников — следует из совокупности положений ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ и п. 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее — Правила № 290). Такая позиция Минстроя России изложена в письме от 04.04.2016 № 9667‑ОД/04.

**В какой форме составлять акты**

Акт выполненных работ, оказанных услуг по содержанию общего имущества оформляйте по форме, утв. приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр (далее — Приказ № 761).

Использование этой формы обязательно, так как она утверждена во исполнение п. 9 Правил № 290.

Случаи привлечения УО к ответственности или выдачи предписаний за несоставление актов приемки по форме Приказа № 761 единичны. Найти решения вышестоящих судов не удалось, поэтому приведем пример из решения суда первой инстанции.

**К СВЕДЕНИЮ**

Акты приемки результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД — это техническая документация на МКД. Так указано в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

**Как часто оформлять акты**

Будем исходить из того, что периодичность оформления актов выполненных работ законом не установлена. А это значит, что такую периодичность вы можете определить сами, но это нужно закрепить документально.

В ЖК РФ упоминается только отчет УО о выполнении договора управления за предыдущий год, который она должна представлять ежегодно в течение первого квартала текущего года (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ). Примерная форма отчета управляющей организации приведена в приказе Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр (далее — Приказ № 411). Но отчет по договору и акты выполненных работ — это не одно и то же.

Сроки оформления актов приемки оказанных услуг, выполненных работ по содержанию общего имущества определяйте в соответствии с фактическими сроками их оказания (выполнения). При определении фактических сроков ориентируйтесь на сроки, предусмотренные договором (например, договором управления МКД). Такая позиция Минстроя России изложена в письме от 04.04.2016 № 9667‑ОД/04.

Ранее Минстрой России рекомендовал включить в договор управления условие о сроках сдачи-приемки работ (услуг). Это указано в п. 4 Примерных условий договора управления МКД, утв. Приказом № 411.

Документальное подтверждение выполненных работ и оказанных услуг подтвердит вашу законопослушность и облегчит общение с гражданами, повысит их доверие.

Учитывайте, что собственники помещений могут в любое время затребовать у вас информацию о вашей работе. Отказывать не рекомендуем.

|  |
| --- |
| **Любовь Чеснокова**, главный редактор журнала «Управление многоквартирным домом» **КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА** **Акты — не единственная форма контроля**Вы не обязаны «баловать» собственников помещений в МКД именно актами выполненных работ, оказанных услуг. Верховный Суд РФ указал, что законодательством предусмотрен широкий спектр методов контроля за работой УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК: * раскрытие информации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731;
* предоставление информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг, выполненных работ в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Другими словами, если собственники требуют проверить объемы работ и услуг, вы вправе сообщить им, что сведения опубликованы официально в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010, и назвать адрес сайта и раздел. Мнение Верховного Суда РФ изложено в решении от 12.01.2015 № АКПИ14-1289. Напомню, что уже в ближайшие месяцы в полном объеме заработает портал ГИС ЖКХ, на котором также представлена исчерпывающая информация о деятельности организаций, управляющих МКД.  |

**Выводы**

Оформлять акты выполненных работ, оказанных услуг по содержанию общего имущества в МКД нужно обязательно. А вот сроки и периодичность оформления законодательно не установлены. Несоблюдение формы акта — повод для привлечения организации, ее должностных лиц к административной ответственности.

Внесите условие о периодичности составления таких актов в договор, на основе которого управляете МКД. Если вы не установите сроки договором, то жилищные инспекторы, скорее всего, будут руководствоваться разъяснениями Минстроя России: сроки оформления актов приемки должны определяться в соответствии с фактическими сроками проведения работ.

При проведении ГЖИ проверок предъявите инспекторам акты, составленные по утвержденной форме, а также договор, в котором закреплена периодичность их оформления.

**Рекомендации**

Периодичность оформления актов приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества мы рекомендуем установить в договоре, в рамках которого вы управляете МКД:

* оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД;
* управления МКД;
* о содержании общего имущества в МКД и предоставлении коммунальных услуг (для жилищных объединений и не членов такого объединения).

В некоторых случаях это может быть договор подряда. Такое возможно при непосредственном способе управления и в случаях, если общее собрание приняло решение о проведении работ, которые не предусмотрены основным договором: установить аппаратуру для видеонаблюдения, ворота для въезда на территорию МКД и т. п.

Между ТСЖ, ЖК, ЖСК и их членами договорные отношения не предусмотрены. Сроки и порядок оформления актов закрепите в уставе.

**9. Нужен ли специальный счет для расчетов с собственниками за ЖКУ**

ТЕКСТ: **Мария Анестратенко**, ведущий эксперт в сфере ЖКХ, по мотивам Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №   3 (2015), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015

«Не используете специальный счет для расчетов с собственниками? Это нарушение, будет штраф». Многие слышали такие претензии в свой адрес и действительно заплатили штраф. Судебная практика тоже складывается не в пользу организаций, управляющих МКД.

Есть, однако, и ТСЖ, которое отстояло свою правоту в Верховном Cуде РФ. Мы нашли позицию высших судебных инстанций и ФНС по вопросу использования спец счетов для расчетов за ЖКУ и расскажем вам о них в этой статье.

**О каком специальном счете идет речь**

Проверяющий, придя к вам, говорит, что вы «осуществляете деятельность по приему платежей физических лиц и выступаете в роли платежного агента».

Основанием для своих претензий он называет ч.1 ст.3 Федерального закона от 03.06.2009 № 103‑ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» (далее — Закон № 103‑ФЗ).

**Кто вправе принимать платежи за ЖКУ**

Платежи за ЖКУ от физических лиц вправе принимать:

* поставщик коммунальных услуг (УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, а также РСО);
* наймодатель жилого помещения;
* поставщик жилищных услуг (УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК);
* платежный агент (банковский и небанковский).

Это право закреплено положениями ЖК РФ, Закона № 103‑ФЗ, Федерального закона от 02.12.1990 № 395–1 «О банках и банковской деятельности». В таблице даны определения всех участников процесса приема платежей.



**В каком случае УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК обязаны использовать специальный счет**

Обязанность по использованию специального счета зависит от того, привлекают ли УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК платежных агентов при приеме платежей за ЖКУ от собственников.

Если УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК осуществляют расчеты с собственниками жилых помещений самостоятельно, без участия платежного агента, то обязанность принимать платежи за ЖКУ на специальный счет у них отсутствует (п. 1 ст. 2 Закона № 103-ФЗ). Когда же для расчетов с собственниками привлекают платежного агента, платежи граждан должны приниматься только на специальный счет (ч. 18 ст. 4 Закона № 103-ФЗ).

**Какие операции могут осуществляться по специальному счету поставщика**

По специальному банковскому счету поставщика допускаются следующие операции:

* зачисление денежных средств, списанных со специального банковского счета платежного агента;
* списание денежных средств на банковские счета.

Другие операции по специальному банковскому счету поставщика, в т. ч. расчеты непосредственно с физическими лицами — собственниками жилых помещений, не допускаются. Это установлено ч. 19 и 20 ст. 4 Закона № 103‑ФЗ.

**К СВЕДЕНИЮ**

Положения Федерального закона от 03.06.2009 № 103‑ФЗ не применяются к отношениям, связанным с деятельностью по проведению расчетов, осуществляемых:

* юрлицами и ИП при реализации товаров (работ, услуг) непосредственно с физлицами (исключение — расчеты, связанные со взиманием платежным агентом с плательщика вознаграждения, предусмотренного законом);
* в безналичном порядке.

Это предусмотрено пп. 1 и 4 ч. 2 ст. 1 указанного закона.

**Что грозит тем, кто принимает платежи без использования специального счета**

Минимальный штраф для УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, которые не используют специальный счет для приема платежей от физических лиц, составляет 40 тыс. руб., максимальный — 50 тыс. руб. Для должностных лиц штраф за аналогичное нарушение составит от 4 тыс. до 5 тыс. руб. Административная ответственность предусмотрена ч. 2 ст. 15.1 КоАП РФ.

В рассматриваемом случае штраф может быть наложен только при том условии, что у организации, управляющей МКД, есть договор с платежным агентом на прием платежей физических лиц.

**Что говорят официальные лица**

Если организация, управляющая МКД, ведет расчеты с собственниками помещений самостоятельно, без привлечения платежных агентов, то она не обязана использовать специальный банковский счет для приема платежей за ЖКУ от физических лиц.

**Верховный Суд РФ.** Юридическое лицо, которому вносится плата за ЖКУ, не является платежным агентом для целей Закона № 103‑ФЗ и признается поставщиком услуг.

Неиспользование УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК специального банковского счета в расчетах с собственниками жилых помещений без участия платежных агентов не образует объективную сторону состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 15.1 КоАП РФ.

Кроме того, УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК не обязаны использовать контрольно- кассовую технику. Эта обязанность предусмотрена для платежных агентов п. 12 ст. 4 Закона № 103‑ФЗ.

Такие выводы содержатся в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2015), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015, и в постановлении ВС РФ от 16.03.2016 № А12-18292/2015.

**Федеральная налоговая служба.** Если организация, управляющая МКД, собирает платежи собственников за ЖКУ с помощью платежного агента, то для приема этих платежей она обязана использовать специальный банковский счет.

Юридическое лицо, которому вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не является платежным агентом, поскольку для целей Закона № 103‑ФЗ признается поставщиком услуг.

С доводами из рассмотренного выше постановления Верховного Суда ФНС России соглашается в письме от 07.07.2016 № СА-4-7/12211@.

**10. КОРОТКИЕ ОТВЕТЫ НА ВАШИ ВОПРОСЫ**

**ПОЧЕМУ МИНСТРОЙ РОССИИ СТАЛ ЧАСТО УКАЗЫВАТЬ В ПИСЬМАХ, ЧТО ОНИ «НЕ МОГУТ РАССМАТРИВАТЬСЯ В КАЧЕСТВЕ ОБЩЕОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПРЕДПИСАНИЙ»?**

Дело в том, что письма не считаются нормативными документами, не имеют юридической силы. Даже письма органов власти.

Нормативные правовые акты издаются федеральными органами исполнительной власти в виде:

* постановлений,
* приказов,
* распоряжений,
* правил,
* инструкций,
* положений.

Издание нормативных правовых актов в виде писем и телеграмм не допускается. Такая норма закреплена в Правилах подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утв. [постановлением Правительства от 13.08.1997 № 1009](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=9047431).

Структурные подразделения и территориальные органы федеральных органов исполнительной власти не вправе издавать нормативные правовые акты.

Суды вправе по своему усмотрению принимать или не принимать во внимание письма органов исполнительной власти РФ. Как правило, суды учитывают письма «профильных» министерств, если такое право закреплено нормативным документом, разъяснения по которому они дают.

**ГАЗОВЫЕ ТРУБЫ, ИДУЩИЕ ПО ФАСАДУ ДОМА, — ЭТО ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ИЛИ СОБСТВЕННОСТЬ ГАЗОСНАБЖАЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ?**

Газовые коммуникации снаружи МКД — это внутридомовое газовое оборудование, т. е. общее имущество собственников помещений в МКД.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию. Это определено [п. 5](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901991977&anchor=XA00M8G2N0#XA00M8G2N0) Правил 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).

Аналогичное положение закреплено в [п. 2](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499021521&anchor=XA00MEA2N8#XA00MEA2N8) Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утв. [постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499021521).

**МОЖНО ЛИ ПОДАВАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ О ВЫДАЧЕ СУДЕБНОГО ПРИКАЗА ПО ДОЛГУ ЗА ЖКУ, ЕСЛИ У НАС НЕТ ПОДПИСАННОГО СОБСТВЕННИКОМ ЭКЗЕМПЛЯРА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД?**

Да, можно.

Вместо договора управления приложите протокол общего собрания собственников, подтверждающий ваше право на управление МКД в период образования задолженности. Такой подход соответствует выводам Пленума ВС РФ, изложенным в [п. 11](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=96&npid=456033815&anchor=ZAP253C3GC#ZAP253C3GC) постановления от 27.12.2016 № 62.

**ОРГАНИЗАЦИЯ, УПРАВЛЯЮЩАЯ МКД, ОБЯЗАНА ПОКАЗАТЬ СОБСТВЕННИКУ КОПИЮ ДОГОВОРА ПОДРЯДА В РАМКАХ РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ?**

Нет, не обязана.

УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК обязаны обеспечить свободный доступ неограниченного круга лиц к информации. Порядок раскрытия сведений определен ч. [10](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901919946&anchor=XA00MBQ2NI#XA00MBQ2NI) и [10.1](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901919946&anchor=XA00MG62NP#XA00MG62NP) ст. 161 ЖК РФ, [постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902237558).

Требований предоставлять заявителям копии документов, которые содержат раскрываемые сведения, в законе нет. Эта позиция поддерживается судебными решениями, например: [апелляционным определением Санкт-Петербургского городского округа от 21.08.2012 № 33—10886/2012](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=98&npid=18402582).

**В ТЕЧЕНИЕ КАКОГО СРОКА РОСРЕЕСТР ДОЛЖЕН ОТВЕТИТЬ НА ЗАПРОС О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ СВЕДЕНИЙ ИЗ ЕГРН?**

Три рабочих дня есть у Росреестра, чтобы ответить на запрос о предоставлении общедоступных сведений из ЕГРН. Отсчет начинается со дня получения вашего запроса. Такой срок определен [п. 6](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420328963&anchor=XA00M5Q2MD#XA00M5Q2MD) Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утв. [приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420328963).

**В РЕЗУЛЬТАТЕ АВАРИИ ВОДА ЗАЛИЛА ЛИФТОВУЮ ШАХТУ. ПОКА ШАХТУ СУШИЛИ, ЛИФТЫ НЕ РАБОТАЛИ. КТО ДОЛЖЕН ОПЛАЧИВАТЬ ПРОСТОЙ ЛИФТОВ И НАДО ЛИ СДЕЛАТЬ ПЕРЕРАСЧЕТ СОБСТВЕННИКАМ?**

Если простой произошел из‑за залития шахты, то перерасчет платы собственникам не делайте, и вот почему.

Если организация, управляющая МКД, оказывает услугу по содержанию общего имущества с перерывом, превышающим установленную продолжительность, она обязана сделать перерасчет собственникам помещений в МКД. Порядок перерасчета определен Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. [постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901991977) (далее — Правила изменения размера платы). Это определено [ч. 10](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901919946&anchor=ZA025CG3CM#ZA025CG3CM) ст. 156 ЖК РФ.

Вода в лифтовой шахте может привести к причинению ущерба жизни и здоровью граждан и общему имуществу в МКД. В такой ситуации организация, управляющая МКД, приостанавливает эксплуатацию лифта. Это предусмотрено [п. 5.10.2](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901877221&anchor=XA00M9U2NC#XA00M9U2NC) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. [постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901877221), и паспортами лифтов в части их работы в определенных пределах температурно-влажностного режима.

За перерыв в работе лифта, связанный с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, изменение размера платы не допускается. Это предусмотрено [п. 14](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901991977&anchor=XA00M9I2N5#XA00M9I2N5) Правил изменения размера платы. Многие УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК делают перерасчет, если залив произошел по их вине.

**В ЖСК РЕШЕНО РАССЧИТЫВАТЬСЯ С РСО ПО ПОКАЗАНИЯМ ОДПУ, А С СОБСТВЕННИКОВ СОБИРАТЬ ПЛАТУ ПО НОРМАТИВУ, ЧТОБЫ РАЗНИЦУ КОПИТЬ ДЛЯ РЕМОНТА И ЗАМЕНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ. ЭТО ЗАКОННО?**

Нет, незаконно.

Если в МКД установлены приборы учета (ОДПУ, ИПУ), то размер платы за КУ для потребителя рассчитывается по их показаниям. Только в том случае, если в МКД нет приборов учета, расчет размера платы происходит на основании нормативов потребления КУ. Это определено [ч. 1](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901919946&anchor=XA00RO82P1#XA00RO82P1) ст. 157 ЖК РФ.

Если в МКД установлен ОДПУ потребляемого коммунального ресурса, то ЖСК рассчитывает плату для потребителя за соответствующую КУ по его показаниям. Порядок и случаи расчетов по показаниям ОДПУ определены Правилами 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).

Аналогичное правило действует в случае, если в помещении собственника установлен ИПУ.

Законодательство не наделяет собственников помещений в МКД правом принимать решения о порядке начисления платы за КУ, в т. ч. изменять методику начисления такой платы, определенную [Правилами](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037).

Данные выводы применимы и к иным формам управления МКД.

**В МКД ЕСТЬ ПРИСТРОЕННАЯ (КРЫШНАЯ) КОТЕЛЬНАЯ. ЕЕ НУЖНО ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ В РОСТЕХНАДЗОРЕ КАК ОПАСНЫЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОБЪЕКТ?**

Крышную котельную нужно зарегистрировать в Ростехнадзоре, если в ней используется оборудование, которое отнесено законодательством к опасным производственным объектам.

К опасным производственным объектам относятся объекты (котлы), работающие:

* с использованием газа, который при нормальном давлении и в смеси с воздухом становится воспламеняющимся;
* под избыточным давлением более 0,07 МПа пара, газа (в газообразном, сжиженном состоянии) или при температуре нагрева воды свыше 115 °С.

Указанные критерии определены пп. [1](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=9046058&anchor=XA00M8S2N8#XA00M8S2N8) и [2](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=9046058&anchor=XA00M342MB#XA00M342MB) приложения 1 к Федеральному закону от 21.07.1997 № 116‑ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

[Правила](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037) регистрации объектов в государственном реестре опасных производственных объектов утверждены [постановлением Правительства РФ от 24.11.1998 № 1371](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901720922).

**МОЖНО ЛИ В ОДНОМ ЗАЯВЛЕНИИ О ВЫДАЧЕ СУДЕБНОГО ПРИКАЗА ПО ДОЛГУ ЗА ЖКУ СРАЗУ УКАЗАТЬ И СОБСТВЕННИКА, И ЧЛЕНОВ ЕГО СЕМЬИ?**

Да, можно.

Члены семьи собственника несут солидарную ответственность по содержанию жилого помещения. Это определено [ч. 3](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901919946&anchor=ZA01R2K3DI#ZA01R2K3DI) ст. 31 ЖК РФ. Такой позиции придерживается Пленум ВС РФ ([п. 6 постановления от 27.12.2016 № 62](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=96&npid=456033815&anchor=ZAP25JG3HI#ZAP25JG3HI)).

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

 **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**

 **май 2017 г.**