****

**Информационный бюллетень**

**№8**

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

**август 2016 г.**

**Содержание:**

1. **Изменения, внесённые 258-ФЗ от 29.07.2017 г. в Жилищный** **кодекс** **Российской Федерации.**
2. **ИНФОРМАЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ по вопросу о солидарной ответственности родственников, совместно проживающих с собственником жилого помещения, а также наследников по закону или по завещанию**
3. **Что изменилось в подходе судей к спорам в сфере ЖКХ.**
4. **Особенности порядка определения объемов коммунального ресурса при заключении договора ресурсоснабжения с исполнителем коммунальных услуг в МКД при выходе из строя ОДПУ или его отсутствии.**
5. **Общие правила разграничения.**
6. **Поверка или проверка ОДПУ.**
7. **Три официальных ответа Федеральной службы судебных приставов на вопросы об ограничении выезда из РФ при любой сумме долга за ЖКУ. Да-да, при любой.**
8. **Что делать после получения предписания, если вы с ним не согласны**
9. **В каких случаях может пройти предварительная проверка и как к ней подготовиться.**
10. **Изменения, внесённые 258-ФЗ от 29.07.2017 г. в Жилищный** **кодекс** **Российской Федерации**

 **29 июля 2017 года Президент Российской Федерации В. В. Путин подписал федеральный закон №258 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬИ 154 И 156 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И СТАТЬЮ 12 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ", принятый Государственной Думой в третьем чтении 19 июля 2017 г. и одобренный 25 июля 2017 г.**

 **Ранее мы информировали членов Ассоциации о содержании данного законопроекта. Сейчас публикуем сами изменения, которые будут внесены в текст статей изменяемых нормативно-правовых актов после 10 августа, когда 278-ФЗ вступит в законную силу.**

**Изменения, внесённые 258-ФЗ от 29.07.2017 г.**

**в Жилищный** **кодекс** **Российской Федерации**

**Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

**1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:**

**1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);**

**2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;"**

**3) плату за коммунальные услуги.**

**2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:**

**1)** **плату** **за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;**

**5. В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании";**

**Статья 156. Размер платы за жилое помещение**

**7. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном** **статьями 45** **-** **48** **настоящего Кодекса, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 настоящей статьи.**

**Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.**

**9.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.";**

**9.2. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют случай оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:**

**1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;**

**2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.";**

**9.3. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.".**

**Федерального закона от 29 июня 2015 года N 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

**Статья 12**

**10. При первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. Для первоначального включения расходов, указанных в** **части 9** **настоящей статьи, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме также не требуется в случае изменения размера платы за содержание жилого помещения при изменении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в связи с установлением или изменением тарифов на такие коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, и (или) установлением или изменением норматива потребления холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, норматива отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.**

Кроме того, Ассоциации ОЖКХОО удалось получить разъяснения по применению положений 258-ФЗ при расчёте размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

**Справка**

**Комитета Государственной Думы по содержанию положений Федерального закона (проект №113667-7)**

19 июля 2017 года Государственной Думой принят в третьем чтении Федеральный закон (проект № 113667-7) «О внесении изменений в статьи 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона от 29 июня 2015 г. №176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Принятые изменения предусматривают следующий порядок расчета размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме:

1. базовый порядок расчета:

**- при отсутствии общедомовых приборов учета коммунальных услуг расчет соответствующих расходов осуществляется исходя из нормативов потребления этих услуг, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации;**

**- при наличии общедомовых приборов учета коммунальных услуг расчет соответствующих расходов осуществляется исходя из нормативов потребления этих услуг, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации. При этом в конце года производится корректировка по показаниям общедомовых приборов учета;**

**- при наличии автоматизированной информационно-измерительной системы учета коммунальных ресурсов расчет соответствующих расходов осуществляется исходя из показаний такой системы.**

**2. базовый порядок расчета расходов при наличии общедомовых приборов учета может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на следующий:**

**-исходя из ежемесячных показаний общедомовых приборов учета;**

**-в размере среднемесячного потребления коммунальных услуг, потребляемых в целях содержания общего имущества, определенного по показаниям общедомовых приборов учета.**

**Более подробная инструкция по расчёту расходов по ОДН будет опубликована в соответствующем постановлении Правительства РФ, которое в настоящее время разрабатывается.**

1. **ИНФОРМАЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ**

**по вопросу о солидарной ответственности родственников**

**совместно проживающих с собственником жилого помещения, а также наследников по закону или по завещанию**

 По сути вопроса, заданного в обращении директора **ЗАО «Теплоавтоматика» Евтеева Д. А**:-«После смерти собственника помещения в МКД, а очень часто это большой должник-родственники не спешат вступать в наследство. В этой ситуации понудить их к этому нет законодательных актов. Как быть, долги растут??», переданного на эл. почту Ассоциации ОЖКХОО 26.07.2017 г. могу сообщить следующее.

 В данном случае вопрос не столько в понуждении вступать в права наследования, сколько в определении фактического проживания членов семьи собственника или иных лиц в данной квартире или жилом доме, так как в соответствии с положением Статьи 31. ЖК. РФ «Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении»

**1. К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть** **признаны** **членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.**

2. **Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.**

3. **Дееспособные и даже ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.**

**Исходя из смысла, выше указанной нормы, они (дееспособные и ограниченные в дееспособности члены семьи собственника), так же, как и собственник жилого помещения, в соответствии с положениями ст. 30 ЖК РФ обязаны:**

**- нести бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме,**

**- обязаны поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей,** **правила** **пользования жилыми помещениями, а также** **правила** **содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.**

**Кроме того, в соответствии с положением подпункта 5) части 2, статьи 153 «Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги» обязаны нести солидарную ответственность с собственником жилого помещения по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.**

**При этом, в соответствии с положением части 11, статьи 155 ЖК РФ Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в** **порядке** **и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.**

**Исходя из выше изложенного, управляющей или ресурсоснабжающей организации важно установить факт проживания и период фактического проживания членов семьи собственника жилого помещения или иных лиц в данной квартире.**

**Кого нужно учитывать-как проживающих в помещении**

 В расчетах за коммунальные услуги участвуют постоянно и временно проживающие в помещении МКД граждане.

Постоянно проживающими в жилом помещении являются граждане, которые зарегистрированы в нем по месту жительства.

Количество постоянно проживающих в жилом помещении граждан равно количеству граждан, зарегистрированных в нем по месту жительства. Регистрация по месту жительства является бессрочной, постоянной.

Временно проживающими в жилом помещении являются граждане, зарегистрированные в указанном жилом помещении по месту пребывания (так называемая временная регистрация).

Правила регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации утверждены постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713.

**Кто должен посчитать проживающих в помещении лиц**

Поквартирно считать жителей можете вы как исполнитель КУ, органы внутренних дел или органы миграционного контроля (надзора). Желательно организовать это совместными усилиями.

**К СВЕДЕНИЮ**

Проблема подсчета проживающих в помещении граждан не возникает при расчете размера платы за жилищные услуги. Ведь в этом случае учитывается общая площадь жилого помещения, а не количество постоянно и временно проживающих в нем лиц.

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), предусмотрен случай, когда сам потребитель сообщает вам о количестве временно проживающих граждан и периоде их проживания. Такое заявление потребителя вы можете использовать при начислении платы за КУ.

**Как оформить факт установления количества проживающих в помещении**

Результатом ваших общих с компетентными органами усилий должен стать протокол об административном правонарушении по ст. 19.15.1 КоАП РФ.

Вы как исполнитель КУ вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и направить его в органы внутренних дел или органы миграционного контроля (надзора). Это предусмотрено п. 56 (1) Правил предоставления коммунальных услуг. Срок для передачи – три дня. В акте укажите дату и время его составления, фамилию, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей.

Примечание: ***Акт о вселении не применяйте как документ, устанавливающий количество проживающих*.**

**Указанный акт подписываете вы как исполнитель КУ и потребитель. Если потребитель от подписи отказывается, то вместо него попросите поставить подписи двух других потребителей (это с удовольствием делают соседи пенсионного возраста) и председателя МКД. При управлении МКД товариществом или кооперативом подпись может поставить председатель ТСЖ, ЖСК.**

**Как составленные документы использовать в расчетах за КУ**

Использовать в расчетах можно только два документа: заявление собственника жилого помещения о временно проживающих гражданах и протокол об административном правонарушении. Составленный вами акт об установлении количества проживающих не является основанием для расчетов за КУ. Он служит поводом для обращения в компетентные органы и проведения проверки.

Размер платы за соответствующий вид КУ, предоставленной временно проживающим потребителям, рассчитывается пропорционально количеству прожитых дней и оплачивается постоянно проживающим потребителем.

Расчет в отношении временно проживающих потребителей прекращается со дня, следующего за днем:

* ввода в эксплуатацию ИПУ в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие потребители;
* окончания срока проживания таких потребителей в жилом помещении.

Об окончании срока проживания вы должны узнать от постоянно проживающего потребителя. Сообщить вам об этом он должен в виде заявления.

При отсутствии ИПУ размер платы за коммунальную услугу определяется исходя из нормативов потребления КУ и количества постоянно и временно проживающих граждан. Минстрой России указывает на то, что применение в расчетах платы за ЖКУ количества граждан, указанного в документах о вселении в жилое помещение и пользовании им, недопустимо.

Документы для вселения в жилое помещение и пользования им являются основанием для оплаты ЖКУ, но не являются основанием для определения количества проживающих в жилом помещении граждан. К таким документам относятся свидетельство о праве собственности, выписка из ЕГРП, договор найма, иные документы.

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

**СПРАВКА**

**Есть люди, но нет документов**

**УО знает, что квартира сдается в аренду или в наём, но по документам в ней никто не зарегистрирован ни постоянно, ни временно. ИПУ коммунальных услуг не установлены. Как быть?**

**Первое, что нужно сделать, – попытаться получить допуск в помещение и составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении.**

**Второе – в течение трех дней направить составленный акт в органы внутренних дел или органы, осуществляющие миграционный контроль.**

**Если войти в помещение не получилось, сразу вызывайте компетентные органы, задача которых – провести проверку и составить протокол об административном правонарушении по ст. 19.15.1 КоАП РФ.**

**В отсутствие указанного выше протокола количество постоянно и временно проживающих в помещении в расчетах принимайте равным нулю.**

**Кстати, к временно проживающим жилищное законодательство относит также граждан, у которых отсутствует регистрация в указанном жилом помещении и по месту жительства, и по месту пребывания.**

**---------------------------------------------------------------------------------------------------------
 Кроме того, если вы располагаете сведениями о смерти собственника жилого помещения, необходимо выяснить у нотариуса назначил-ли усопший-завещатель исполнителя завещания, что должно быть подтверждено его гражданина-душеприказчика (исполнителя завещания) личной подписью на самом завещании, или в заявлении, приложенном к завещанию, или в заявлении, поданном нотариусу в течение месяца со дня открытия наследства. Гражданин признается также давшим согласие быть исполнителем завещания, если он в течение месяца со дня открытия наследства фактически приступил к исполнению завещания.**

**Положение ст.1136 ГК. РФ. предусматривает возможность вознаграждения душеприказчика за действия по исполнению завещания, а также возмещение его затрат. Эти затраты могут быть связаны с хранением имущества, поддержанием его состояния, уплатой различных платежей (например, оплата квартирной платы и коммунальных услуг, пошлины при предъявлении исковых требований о возврате имущества и др.). Эти затраты подлежат возмещению за счет наследственного имущества. Исходя из смысла** **ст. 1136** **ГК РФ возмещение расходов производится за счет наследственного имущества после принятия наследства наследниками, т.е. в период исполнения своих обязанностей душеприказчик тратит собственные средства. Для получения от наследников возмещения понесенных в связи с исполнением завещания расходов душеприказчик обязан, во-первых, документально подтвердить произведенные расходы (представить платежные квитанции, чеки и другое), во-вторых, доказать, что расходы были произведены во исполнение завещания, в-третьих, обосновать необходимость этих расходов.**

**Следовательно, по вопросу оплаты жилищно-коммунальных платежей, до вступления в права наследования наследников следует обратиться к исполнителю завещания.**

**Отдельно следует отметить, что в соответствии с положением статьи 1151 ГК РФ в случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования** **(статья 1117)****, либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника** **(статья 1158)****, имущество умершего считается выморочным.**

**2. В порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории:**

**жилое помещение;**

**земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества;**

**доля в праве общей долевой собственности на указанные в абзацах втором и третьем настоящего пункта объекты недвижимого имущества.**

**Жилое помещение, указанное в** **абзаце втором** **настоящего пункта, включается в соответствующий жилищный фонд социального использования.**

**Исходя из выше изложенного, вам следует проинформировать администрацию органа местного самоуправления о наличии жилых помещений в отношении которых может быть применена норма права о выморочном имуществе, которое по праву наследования по закону может быть включено в состав жилищного фонда социального использования данного муниципального органа.**

**Следовательно, когда такое решение вступит в законную силу, вы можете предложить последнему оплатить сложившуюся задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг. Так как в соответствии с положением части 3 ст. 1175 «Ответственность наследников по долгам наследодателя» кредиторы наследодателя вправе предъявить свои требования к принявшим наследство наследникам в пределах сроков исковой давности, установленных для соответствующих требований. До принятия наследства требования кредиторов могут быть предъявлены к исполнителю завещания или к наследственному имуществу. В последнем случае суд приостанавливает рассмотрение дела до принятия наследства наследниками или перехода выморочного имущества в соответствии со** **статьей 1151** **настоящего Кодекса к Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.**

1. **Что изменилось в подходе судей к спорам в сфере ЖКХ**

Мы отобрали десять самых важных выводов, которые рекомендуем вам использовать в работе.

**1. В мировой суд подавайте иски о перерасчете платы в связи с оказанием коммунальных услуг ненадлежащего качества при цене иска, не превышающей 50 тысяч рублей.**

 **В районный суд подавайте иски об определении порядка внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги как иски, не подлежащие оценке. При определении родовой подсудности споров, связанных с оплатой ЖКУ нанимателями (собственниками), следует руководствоваться правилами, установленными ст. 23 и 24 ГПК РФ.**

**2. Требования о взыскании задолженности по оплате ЖКУ нанимателями (собственниками) рассматриваются по месту жительства ответчика (ст. 28 ГПК РФ).**

 **Статья****28. Предъявление иска по месту жительства или месту нахождения ответчика**

Иск предъявляется в суд по месту жительства ответчика. Иск к организации предъявляется в суд по месту нахождения организации.

**3. Наниматели и собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД независимо от факта пользования общим имуществом, например, лифтом.**

К СВЕДЕНИЮ

«Платить за лифт» должны даже собственники нежилых помещений в МКД. Да, они расположены на первых этажах и у них отдельные входы. Да, они не пользуются лифтом. Но собственники и другие законные пользователи помещений в МКД платят не за проезд в лифте на определенный этаж, а за содержание общего имущества в МКД. Перерасчет за то, что человек не пользуется лифтом, не предусмотрен, так как это не коммунальная услуга. Такой подход обусловлен положениями ЖК РФ и постановлениями Правительства РФ.

**4. Отсутствие письменного договора управления с УО у собственника помещения не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества (ч. 3 ст. 30, ч. 1 ст. 36, п. 2 ч. 1 и п. 1 ч. 2 ст. 154, ч. 1 ст. 158, ч. 1 ст. 162 ЖК РФ).**

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

**Извлечения из ЖК РФ**

**Статья 30. Права и обязанности собственника жилого помещения**

**3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.**

**Статья****36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме**

**1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:**

**1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);**

**2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;**

**3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;**

**4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.****(Часть в редакции, введенной в действие с 18 июня 2011 года**[**Федеральным законом от 4 июня 2011 года № 123-ФЗ**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902282254#XA00LVA2M9)**. - См.**[**предыдущую редакцию**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902277854#XA00M7C2N3)**)**

**Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

**2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;**

**(Пункт в редакции, введенной в действие с 30 июня 2015 года Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ; в редакции, введенной в действие с 4 июля 2016 года Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 267-ФЗ. - См. предыдущую редакцию)**

**Положения пункта 2 части 1 настоящей статьи (в редакции Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 1 января 2017 года, - пункт 9 статьи 12 Федерального закона от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ (с изменениями, внесенными Федеральным законом от 30 марта 2016 года № 73-ФЗ).**

**2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:**

**1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;****(Пункт в редакции, введенной в действие с 30 июня 2015 года**[**Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420284387#XA00MB42NC)**; в редакции, введенной в действие с 4 июля 2016 года**[**Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 267-ФЗ**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420363558#XA00LTK2M0)**. - См.**[**предыдущую редакцию**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420364703#XA00M7C2N6)**)**

**Положения пункта 1 части 2 настоящей статьи (в редакции**[**Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420284387#XA00MB42NC)**) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются  с 1 января 2017 года, -**[**пункт 9 статьи 12 Федерального закона от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420284387#XA00M7U2MF)**(с изменениями, внесенными Федеральным законом от 30 марта 2016 года**

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

1. **Перечень конкретных работ и услуг, выполняемых за счет платы за содержание жилого помещения, условия их оказания и выполнения определяются на общем собрании собственников в МКД (п. 5 ч. 2 ст. 44, ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).**

1. **Утвержденный общим собранием собственников размер платы за содержание общего имущества не может устанавливаться произвольно. Он должен обеспечивать содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ).**

1. **Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем утвержденный размер такой платы (ч. 7 ст. 156, ч. 1, 2, 3 и 8 ст. 162 ЖК РФ, п. 1 ст. 310, п. 1 ст. 432, ст. 450–453 ГК РФ).**

1. **Решение общего собрания в МКД об утверждении порядка определения размера платы за содержание жилого помещения, признанное недействительным решением суда, не подлежит применению. В этом случае плата за содержание жилого помещения подлежит перерасчету. За основу нужно взять порядок определения размера платы в соответствии с прежними условиями договора управления МКД (ч. 7 ст. 156, ч. 1, 2, 3 ст. 162 ЖК РФ).**

**9. Потребитель вправе требовать от лица, виновного в неоказании услуг или в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества КУ, возмещения убытков, уплаты неустойки, денежной компенсации морального вреда и штрафа. Правовая основа для этого — Закон РФ от 07.02.1992 № 2300–1 «О защите прав потребителей» (ч. 4 ст. 157 ЖК РФ и п. 150 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).**

**Это правило распространяется и на случай, когда параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении потребителя не отвечают требованиям, установленным законодательством РФ.**

**10. Показания свидетелей, аудио- и видеозаписи, заключение эксперта — эти и другие средства доказывания теперь разрешены для подтверждения факта неоказания или ненадлежащего оказания КУ. Все средства доказывания перечислены в ст. 55 ГПК РФ. Это будут учитывать судьи при разрешении споров о перерасчете платежей за КУ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.**

По Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, такой факт подтверждается только составленными исполнителем КУ актом нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или актом не предоставления КУ или предоставления КУ ненадлежащего качества.

1. **Особенности порядка определения объемов коммунального ресурса при заключении договора ресурсоснабжения с исполнителем коммунальных услуг в МКД при выходе из строя ОДПУ или его отсутствии.**

УО, ТСН, ТСЖ, ЖСК не должны платить РСО больше, чем получили от потребителей, т. е. собственников помещений в МКД, так как они не являются потребителями коммунальных ресурсов и заключают договоры ресурсоснабжения не для собственных нужд, а для предоставления КУ собственникам и пользователям помещений в МКД. Это следует из Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила № 354).

Аналогичный вывод содержится и в  [решении Верховного Суда РФ от 08.06.2012 № АКПИ12-604](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=96&npid=902358725) разъяснено, что УО не являются хозяйствующими субъектами с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов жильцов как непосредственных потребителей КУ. Управляющие организации осуществляют деятельность по предоставлению КУ на основании договора управления МКД и оплачивают объем коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, только из поступивших платежей потребителей. При таком положении размер платы за коммунальный ресурс по договору ресурсоснабжения должен быть равен размеру платы за КУ, оплачиваемой всеми потребителями коммунальной услуги.

Исполнитель КУ не имеет собственного экономического интереса в приобретении коммунальных ресурсов и фактически действует как посредник между потребителями и РСО. Исходя из статуса исполнителя КУ, а также учитывая требования [п. 13](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=XA00M7E2ML#XA00M7E2ML) Правил № 354, УО, ТСЖ, ТСН, ЖК, ЖСК должны оплачивать коммунальные ресурсы в том объеме, в котором его оплатили в совокупности конечные потребители по установленным для них правилам. Законных оснований возлагать на исполнителя КУ оплату в большем объеме нет.

**КАК РСО ДОЛЖНА РАССЧИТЫВАТЬ ПЛАТУ ЗА ГВС ПРИ ВЫХОДЕ ИЗ СТРОЯ ОДПУ**

Объем горячей воды, поставляемой в МКД, рассчитывается по формуле, приведенной в подп. «в» п. 21 Правил заключения договоров, с учетом особенностей, обозначенных в подп. «в.2» п. 21 указанных Правил:



где **VП** — объем ГВС, определенный за расчетный период в жилых и нежилых помещениях по показаниям ИПУ или общих (квартирных) приборов учета;
**Vсред** — объем ГВС, определенный за расчетный период в жилых и нежилых помещениях исходя из объемов среднемесячного потребления КУ в случаях, установленных Правилами № 354;
**Vн** — объем ГВС, определенный за расчетный период в жилых помещениях исходя из норматива потребления КУ в случаях, предусмотренных Правилами № 354;
**Vрасч** — объем ГВС, определенный за расчетный период в нежилых помещениях, не оборудованных ИПУ, в соответствии с Правилами № 354 исходя из расчетных объемов коммунального ресурса;
**Vкр** — объем ГВС, использованного при производстве и предоставлении коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества в МКД, определенный за расчетный период в соответствии с Правилами № 354 (в случае отсутствия централизованного ГВС);
**Vнодн** — объем ГВС, потребленного при содержании общего имущества в МКД в случае отсутствия ОДПУ, определенный за расчетный период исходя из нормативов потребления ГВС в целях содержания общего имущества в МКД, утвержденных органами государственной власти субъектов РФ.

Если период работы ОДПУ горячей воды до момента его выхода из строя составил более трех месяцев, то в течение трех месяцев после выхода ОДПУ из строя Vнодн определяется исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, рассчитанного в порядке и случаях, которые предусмотрены Правилами № 354 (подп. «в.2» п. 21 Правил заключения договоров).

Величины **Vп**, **Vсред**, **Vрасч** не включают объемы поставки ГВС собственникам нежилых помещений в МКД по договорам ресурсоснабжения, заключенным ими непосредственно с РСО.

**КАК РСО ДОЛЖНА РАССЧИТЫВАТЬ ПЛАТУ ЗА ТЕПЛОВУЮ ЭНЕРГИЮ В ОТОПЛЕНИИ ПРИ ВЫХОДЕ ИЗ СТРОЯ ОДПУ**

Если период работы ОДПУ тепловой энергии до момента его выхода из строя составил более трех месяцев отопительного периода, то в течение трех месяцев после его выхода из строя объем тепловой энергии, поставленной за расчетный месяц, вычисляется исходя из среднемесячного объема тепловой энергии, определенного по показаниям ОДПУ тепловой энергии, потребленного за отопительный период (подп. «в.2» п. 21 Правил заключения договоров).

Есть два случая, когда применяется другая формула:

* если период работы ОДПУ тепловой энергии до его выхода из строя составил менее трех месяцев отопительного периода (подп. «в.2» п. 21 Правил заключения договоров);
* по истечении трех месяцев с момента выхода из строя ОДПУ тепловой энергии.

В перечисленных случаях объем тепловой энергии, поставленной в МКД за расчетный месяц, определяется по формуле, приведенной в подп. «в.1» п. 21 Правил заключения договоров:



где **NТ** — норматив потребления коммунальной услуги по отоплению;
**Si**— общая площадь i-го жилого или нежилого помещения в МКД.

**основания о исключении пункта о расчете по тепловым нагрузкам**

 В договорах горячего водоснабжения, заключенных до 28 февраля 2012 года, действительно было стандартное положение о том, что в случае выхода из строя ОДПУ плата рассчитывается на основе показателя тепловой нагрузки. С 28 февраля 2012 года РСО не должна применять расчет по этому показателю к исполнителям КУ в МКД, то есть к вам. Это больше не предусмотрено Правилами, обязательными при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг, утв. постановлением Правительства РФ от 14.02.2014 № 124 (далее — Правила заключения договоров).

 Пункт об исчислении платы при неисправности средств измерений узла учета на основе показателя тепловой нагрузки актуален только для договоров теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, стороной которого не является исполнитель КУ. Такой пункт договора соответствует, в частности, положениям Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. [постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499058683) (далее — Правила № 1034) и Методике осуществления коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. [приказом Минстроя России от 17.03.2014 № 99/пр](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499086231) (далее — Методика № 99/пр).

Если стороной договора теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения является исполнитель КУ (это могут быть УО, ТСЖ, ТСН, ЖСК), то к такому договору применяется специальное правовое регулирование.

Правила заключения договоров применяются к отношениям, вытекающим в том числе из договоров теплоснабжения, горячего водоснабжения, заключенных до вступления в силу этих Правил между УО, ТСН, ТСЖ, ЖСК и РСО. Это установлено [п. 2](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902329743&anchor=XA00M2O2MP#XA00M2O2MP) постановления Правительства РФ от 14.02.2012 № 124. Это значит, что неважно, когда был заключен договор теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения — до или после вступления в силу Правил заключения договоров (28.02.2012): нормы Правил имеют приоритет перед положениями договора.

Кроме того, в п. 16 Правил заключения договоров установлен приоритет правовых норм: условия договора ресурсоснабжения определяются в соответствии с ГК РФ, Правилами заключения договоров, а в части, не урегулированной указанными нормативными правовыми актами, — нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения. Таким образом, в отношении определения объема коммунальных ресурсов, поставленных в МКД, действует специальное правовое регулирование, имеющее в силу [ст. 4](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901919946&anchor=ZA00MBC2NL#ZA00MBC2NL) ЖК РФ приоритет перед законодательством о теплоснабжении.

+

Согласно [п. 1](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=9027690&anchor=XA00MHG2NI#XA00MHG2NI) ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующими в момент его заключения. Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу. Исключение — это как раз случаи, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров ([п. 2 ст. 422 ГК РФ](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=9027690&anchor=XA00MI22NL#XA00MI22NL)).

Таким образом, положения договора теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, заключенного между УО, ТСН, ТСЖ, ЖСК и теплоснабжающей организацией, о начислении платы по договорным тепловым нагрузкам при выходе из строя ОДПУ, после 28.02.2012 не применяются как противоречащие действующему законодательству.

**ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ НЕ ПРИНИМАТЬ МЕРЫ ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ОДПУ**

 **Если исполнитель КУ в течение 3 месяцев с момента выхода из строя ОДПУ не восстановит его работоспособность, то плата за горячую воду будет рассчитываться с учетом особенностей, установленных подп. «ж» п. 22 Правил заключения договоров. Особенности оплаты тепловой энергии в аналогичной ситуации предусмотрены подп. «е» п. 22 указанных Правил.**

 **При наличии обязанности и технической возможности установки ОДПУ ГВС стоимость горячей воды, потребленной при содержании общего имущества в МКД в случае отсутствия ОДПУ, а также в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию ОДПУ или истечения срока его эксплуатации по истечении 3 месяцев после наступления такого события, определяется исходя из нормативов потребления горячей воды в целях содержания общего имущества в МКД с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается в размере, равном 1,5. То есть показатель Vнодн в приведенной выше формуле будет увеличен в 1,5 раза. В расчетах за тепловую энергию предусмотрен повышающий коэффициент 1,1.**

**Эта норма вступила в силу с 01.01.2017.**

**5. Общие правила разграничения.**

Четыре основных правила разграничения:

**Правило № 1.** Вы управляете не своим имуществом и не можете принять что-либо на баланс дома, будь то участок сети, оборудование или что-то еще.

**Правило № 2.** Тот факт, что спорный участок сети не принадлежит РСО, не доказывает его принадлежность вам, то есть «автоматическое» включение в состав общего имущества законом не предусмотрено. Скорее, это бесхозяйные сети.

**Правило № 3.** Прохождение наружных инженерных коммуникаций по придомовой территории (даже если она включена в состав общего имущества) не доказывает их принадлежность собственникам помещений в МКД.

**Правило № 4.** Для перенесения границы балансовой принадлежности от внешней границы стены МКД в иное место нужны законные основания, например, протокол общего собрания или иной документ об утверждении состава общего имущества в МКД.

Важно, что перечисленные правила применимы и по отдельности, и в совокупности.

Законодатель делит сети на внутридомовые и наружные. В ЖК РФ указано, что РСО отвечает за поставки коммунальных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения. Но есть оговорка: если иное не установлено договором. Это первое упоминание о том, что РСО и организация, управляющая МКД, сами должны распределить зоны ответственности и закрепить границу в каждом конкретном случае. Если у вас 100 домов в управлении, подпишите с РСО 100 актов разграничения, по каждому МКД отдельно.

Инженерные коммуникации, предназначенные для обслуживания МКД, находящиеся за его пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, включаются в состав общего имущества в МКД. Это установлено ст. 36 ЖК РФ, подп. «д» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. Чтобы обосновать свою позицию о принадлежности сетей, в зависимости от способа управления МКД обращайтесь:

* к договору управления МКД — при управлении МКД управляющей организацией;
* протоколу общего собрания собственников помещений в МКД — при управлении жилищным объединением или непосредственно собственниками помещений.

Отталкиваемся от того, что состав общего имущества определяете не вы и не РСО, а общее собрание собственников помещения в МКД.

**В чем разница между балансовой принадлежностью и эксплуатационной ответственностью**

Любой участок инженерной сети кому-то принадлежит. Тот, кому он принадлежит, должен его эксплуатировать, то есть обслуживать, содержать. Поэтому от РСО вы слышите о балансовой принадлежности сети и составляете акт разграничения эксплуатационной ответственности.

В самой простой ситуации граница ответственности по инженерным сетям выглядит, как на *рисунке 1*.

**РИСУНОК 1 ПРИМЕРНАЯ СХЕМА ВВОДА ИНЖЕНЕРНОЙ СЕТИ В ЗДАНИЕ**

****

Вариант чуть сложнее показан на *рисунке 2*. В нем граница эксплуатационной ответственности не совпадает с границей балансовой принадлежности.

**РИСУНОК 2 ПРИМЕРНАЯ СХЕМА ВВОДА ИНЖЕНЕРНОЙ СЕТИ В ЗДАНИЕ С ГРАНИЦЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ПРИБОРУ УЧЕТА**

****

Если дело доходит до суда, то судья затребует документы: акты разграничения эксплуатационной ответственности. Поэтому они обязательно должны быть у вас на руках как приложение к договорам с РСО.

**Где граница по электрическим сетям**

**Что по закону.** В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из:

* вводных шкафов, вводно-распределительных устройств;
* аппаратуры защиты, контроля и управления;
* ОДПУ электрической энергии;
* этажных щитков и шкафов;
* осветительных установок помещений общего пользования;
* электрических установок систем дымоудаления;
* систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД;
* сетей от внешней границы до ИПУ;
* другого электрического оборудования, расположенного на сетях.

**На чем вы можете настоять.** Если не хотите брать на обслуживание «уличный» участок электросети, то докажите, что этот участок обеспечивает электричеством не только спорный МКД, но и кого-то еще. Достаточно будет даже соседней с домом торговой палатки, запитанной от этого участка сети.

**6. Поверка или проверка ОДПУ.**

 Сразу проведем грань между поверкой ОДПУ и проверкой его показаний.

*Поверка* — это метрологическое мероприятие. ОДПУ — это средство измерения. В нашем случае — измерения объема потребленного коммунального ресурса. Поверка средств измерений — это совокупность операций, выполняемых в целях подтверждения соответствия средств измерений метрологическим требованиям. Это закреплено Федеральным законом от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений» (далее — Закон № 102-ФЗ). Технически поверка представляет собой проверку измерительного прибора на специализированном оборудовании. Поверке подвергаются средства измерения (СИ), выпускаемые из производства и ремонта, получаемые из-за рубежа, а также находящиеся в эксплуатации и хранении.

Поверку средств измерений могут проводить только аккредитованные юридические лица и индивидуальные предприниматели. Это предусмотрено Законом № 102-ФЗ. Периодическую поверку средств измерений, включенных в перечень, определенный постановлением Правительства РФ от 20.04.2010 № 250, имеют право осуществлять исключительно государственные региональные центры метрологии ФБУ ЦСМ.

С поверками определились, теперь перейдем к проверкам. Как исполнитель КУ вы проводите проверки приборов учета. Но это не ОДПУ, а индивидуальные приборы учета. Вы должны проводить проверки состояния ИПУ, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности показаний, предоставляемых потребителем. Эта обязанность установлена п. 82 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила предоставления КУ).

**Поверка общедомовых счетчиков воды**

Если говорить о поверках ОДПУ, то им подвергаются счетчики:

* газа (межповерочный интервал ВКГ-2, ВКГ-3, СПГ742, СПГ761 — 4 года, преобразователя расхода вихревого ИРВИС-К300, вихревых расходомеров-счетчиков газа ВРСГ-1, ИРВИС РС-4 — 2 года);
* тепла (ТСК-5, ТСК-7, ULTRAHEAT 2WR6, СТУ-1 — 4 года);
* воды (ПРЭМ, УРЖ2 КМ, ULTRAHEAT 2WR7 — 4 года).

Поверка общедомовых приборов учета воды проводится по методикам ГОСТ 8.156 (п. 3.4.8) и МИ 1592–99. При поверке ОДПУ воды проводят внешний осмотр счетчика, проверяют его герметичность и определяют его относительную погрешность.

При внешнем осмотре ОДПУ воды проверяют:

* комплектность в соответствии с нормативно-технической документацией на счетчик конкретного типа;
* состояние лакокрасочного покрытия;
* четкость надписей на маркировочной табличке, цифр и отметок на циферблате и роликах отсчетного устройства;
* отсутствие пятен, трещин и сколов, мешающих считывать показания;
* отсутствие загрязнений на стекле, которое закрывает циферблат и отсчетное устройство;
* наличие стрелки, указывающей направление потока воды.

 Для проверки герметичности счетчиков создают в рабочей полости с помощью гидравлического пресса давление 1,6 МПа (16 кгс/кв. см). Прибор считается прошедшим проверку, если после выдержки под таким давлением в течение 15 мин не появляются отпотевание или течи воды в местах соединений и на корпусе.

 Относительная погрешность ОДПУ воды определяется при трех поверочных расходах — минимальном, переходном и номинальном. При каждом расходе выполняют одно измерение. Погрешность, определенная при различных расходах, не усредняется.

**Поверка общедомовых счетчиков тепла**

 Поверка общедомовых приборов учета тепла проводится по методикам Госстандарта России. Заводская документация на единое средство измерения тепловой энергии и теплоносителя должна содержать раздел «Методика выполнения измерений».

 Процедуру поверки ОДПУ тепла можно условно разделить на этапы: внешний осмотр, проверка электрического сопротивления изоляции счетчика и определение его метрологических характеристик.

При внешнем осмотре ОДПУ тепла выявляют внешние неисправности и дефекты и проверяют:

* соответствие маркировки;
* исправность защитной арматуры и соединительных проводов;
* равенство длин проводов термопреобразователей;
* чистоту поверхности защитной арматуры.

 Метрологические характеристики определяют по результатам измерений сопротивлений термопреобразователей при температурах 0 и 100 °С. При этом сопротивления при температуре вблизи 0 и 100 °С определяют в соответствии с ГОСТ 8.461.

**Поверка общедомовых счетчиков газа**

 Счетчики с корректорами (устройствами пересчета результатов измерений объема газа при рабочих условиях к результатам измерений при стандартных условиях) поверяют поэлементно или поканально. Методика приводится в руководстве по эксплуатации прибора. Поверку по каналу измерений объемного расхода и объема этих счетчиков проводят в соответствии с межгосударственным стандартом ГОСТ 8.324–2002. Такая поверка включает внешний осмотр и испытания для определения пригодности счетчика к эксплуатации.

**К СВЕДЕНИЮ**

Водные счетчики служат до 10–12 лет. Необходимо просто периодически тестировать измерительный прибор — делать поверку. Интервалы для поверки указаны в техпаспорте. Требовать не поверки, а замены ОДПУ ресурсник не вправе.

 В комплекте с ОДПУ на поверку должны передаваться: паспорт на счетчик или свидетельство о предыдущей поверке; руководство по эксплуатации; протокол испытаний на герметичность и протокол испытаний на сопротивление изоляции. При внешнем осмотре выясняют, соответствует ли прибор представленным документам, и устанавливают наличие:

* товарного знака предприятия-изготовителя;
* надписей с указанием типа, порядкового номера, года изготовления, наибольшего избыточного давления, максимального и минимального значений расхода.

 Затем проводят опробование счетчика. Сначала пропускают через него поток воздуха с расходом не менее 10% от номинального. Счетчик должен работать устойчиво. Недопустимы посторонние шумы, рывки и заедания. Показания должны равномерно увеличиваться. Затем расход повышают до максимального значения и наблюдают за корректностью работы прибора.

 Показания поверяемого счетчика сравнивают с контрольным объемом воздуха, пропущенного через эталонный счетчик — так определяют основную относительную погрешность.

 Показания счетчиков снимаются визуально по отсчетному устройству или по числу зарегистрированных импульсов — при наличии импульсного выхода.

**Поверка общедомовых счетчиков электроэнергии**

 Порядок проведения поверки ОДПУ электроэнергии установлен ГОСТ 8.584–2004 и ГОСТ 8.259–2004. Однако для разных моделей счетчиков разрабатываются свои методики поверки. В общем виде процедура поверки проходит следующим образом:

1. Проверяется наличие паспорта на счетчик или свидетельства о предыдущей поверке индивидуального номера, соответствие комплектности заявленной модели и маркировки.

2. Счетчик осматривают для выявления повреждений корпуса, внешних или внутренних частей прибора, проверяют прочность стекол.

3. Проверяют электрическую прочность изоляции. Проверку не проводят, если счетчик недавно ремонтировали или если с момента прошлой поверки счетчика его целостность не нарушалась, что подтверждает неповрежденная пломба.

4. Проводят опробование и проверку правильности функционирования счетного механизма. Для этого счетчик подключают к источнику питания и прогревают при номинальных значениях напряжения и силы тока. Также допускается измерение частоты вращения диска и зажигания светодиодов за время изменения показаний счетного механизма на 2 цифры нижнего разряда.

5. Подтверждают отсутствие самохода. Для этого при отсутствии тока в последовательной цепи и номинальном значении напряжения источника питания счетчика подается напряжение на параллельную цепь — 115% от номинального показателя.

6. Поверяют порог чувствительности электросчетчика. Проводится при номинальном значении напряжения параллельной цепи счетчика и таком же значении напряжения источника питания в приборе учета электроэнергии.

**Схемы проведения поверки, их преимущества и недостатки**

Существует несколько видов прохождения поверки:

1. Поверка без снятия прибора учета.

2. Поверка в специализированной аккредитованной лаборатории.

3. Замена прибора на такой же, но уже прошедший поверку.

4. Замена на новый счетчик.

 Преимущество первого вида поверки — это экономия, но не всегда оправданная. Основная проблема: при поверке приборов гарантия на них не продлевается. Продлевается только очередной срок поверки.

 Поверка «на месте» часто выливается в выдачу фиктивных документов. Вероятность того, что прибор учета пройдет действительную поверку, довольно мала — примерно 5% (по статистике квалифицированных лабораторий). В остальных случаях вам выдадут фиктивные или даже фальшивые свидетельства о поверке.

 Второй и третий метод законны, но счетчики у вас остаются старые, уже без гарантии. В случае поломки даже на следующий день после поверки прибор придется заменить. Так же, как и для первого вида поверки, преимущества для данных методов — экономия.

 Если после проведения метрологических процедур ОДПУ признан пригодным для дальнейшей эксплуатации, то вам должны выдать свидетельство о поверке. В техническом паспорте счетчика делается запись о том, что поверка пройдена.

 По данным из открытых источников, поверка ОДПУ стоит немало, и цена зависит от типа прибора учета. Например, в Москве средняя стоимость поверки тепловычислителя диаметром 150 мм составляет от 10 до 22 тысяч рублей, поверки водосчетчика — 10 тысяч рублей.

**Как идут расчеты в период, пока ОДПУ не поверен**

 Сделайте поверку или замену ОДПУ до истечения межповерочного интервала, и расчеты будут идти по показаниям ОДПУ.

 При снятии ОДПУ на поверку после межповерочного интервала первые три месяца расчеты пойдут по среднемесячному объему потребления коммунального ресурса. Это указано в п. 59 Правил предоставления коммунальных услуг.

 Затем порядок расчета с РСО в период проведения поверки ОДПУ происходит в порядке, предусмотренном Правилами, обязательными 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, с учетом особенностей, установленных Правилами предоставления КУ.

 Объем коммунального ресурса, за исключением тепловой энергии, используемого в целях предоставления КУ по отоплению, поставляемого за расчетный период в МКД по истечении трех месяцев после выхода из строя ранее введенного в эксплуатацию ОДПУ или истечения срока его эксплуатации, определяется по формуле:



где: **VП** — объем (количество) коммунального ресурса, определенный за расчетный период в жилых и нежилых помещениях по показаниям комнатных приборов учета электрической энергии (при отсутствии общих (квартирных) приборов учета электрической энергии), индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета;
**Vсред** — объем (количество) коммунального ресурса, определенный за расчетный период в жилых и нежилых помещениях исходя из объемов среднемесячного потребления КУ в случаях, установленных Правилами предоставления КУ;
**Vн** — объем (количество) коммунального ресурса, определенный за расчетный период в жилых помещениях исходя из норматива потребления КУ в случаях, предусмотренных Правилами предоставления КУ;
**Vрасч** — объем (количество) коммунального ресурса, определенный за расчетный период в нежилых помещениях, не оборудованных ИПУ, в соответствии с Правилами предоставления КУ исходя из расчетных объемов коммунального ресурса;
**Vкр** — объем (количество) коммунального ресурса, использованного при производстве и предоставлении КУ по отоплению и (или) ГВС с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества в МКД, определенный за расчетный период в соответствии с Правилами предоставления КУ (если отсутствует централизованное теплоснабжение и (или) ГВС);
**VнОДН** — объем (количество) коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в МКД в случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета, определенный за расчетный период исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД, утвержденных органами государственной власти субъекта РФ.

 **7.** **Три официальных ответа Федеральной службы судебных приставов на вопросы об ограничении выезда из РФ при любой сумме долга за ЖКУ. Да-да, при любой!**

 Так получается, что среди злостных неплательщиков за жилищно-коммунальные услуги есть такие, которые могут позволить себе отдых за границей, но не могут, а скорее, не хотят регулярно платить по счетам за квартиру.

 В развитие темы специалисты «МЦФР-пнесс» попросили Федеральную службу судебных приставов ответить на самые частые вопросы читателей.

**Вопрос № 1: Обязательно ли иметь решение суда о взыскании задолженности за ЖКУ или исполнительный лист, перед тем как подать заявление об ограничении выезда должника из РФ?**

**Ответ:** Обязательно нужен исполнительный документ. Если говорить о задолженности за ЖКУ, то таким документом может быть исполнительный лист или судебный приказ. Все виды исполнительных документов перечислены в ст. 12 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон об исполнительном производстве).

Вы подаете заявление установленной формы, прилагаете исполнительный документ, а судебный пристав-исполнитель возбуждает исполнительное производство.

Судебный пристав-исполнитель вправе также вынести постановление о временном ограничении на выезд должника из РФ по заявлению взыскателя в случае, если предъявленный взыскателем к исполнению исполнительный документ выдан на основании судебного акта или является судебным актом. Это предусмотрено ч. 2 ст. 30 Закона об исполнительном производстве.

**Вопрос № 2: На какой срок должнику ограничивается выезд из РФ?**

**Ответ:** Срок, в течение которого действует ограничение на выезд, определяет судебный пристав-исполнитель при вынесении постановления об ограничении права выезда за пределы РФ. Такой срок не может превышать шести месяцев. В случае необходимости по истечении шести месяцев судебный пристав-исполнитель выносит такое постановление повторно.

Если должник исполнил свои обязательства в соответствии с судебным решением либо должник и взыскатель смогли договориться между собой, судебный пристав-исполнитель выносит постановление об отмене временного ограничения. Факт договоренности должен подтверждаться заявлением взыскателя.

**Вопрос № 3: Сумма долга, при которой возможно ограничение должнику выезда из РФ, составляет 10 тысяч рублей (с 1 октября 2017 года этот порог увеличится до 30 тысяч рублей). Имеется в виду один вид задолженности или сумма разных долгов? Например, долг за ЖКУ можно сложить с другими долгами? С алиментами? Можно ограничить выезд тому, у кого задолженность, к примеру, 4 тысячи рублей по оплате ЖКУ и 6 тысяч — по алиментам?**

**Ответ:** Да, такое возможно. Исполнительные производства, возбужденные в отношение одного должника, объединяются в сводное исполнительное производство, сумма долга суммируется. Такое правило установлено ст. 34 Закона об исполнительном производстве.

|  |
| --- |
| **СОВЕТ****Воспользуйтесь сведениями из банка данных исполнительных производств**Узнать, есть ли у ваших должников долги по уплате алиментов, вы можете на официальном сайте Службы судебных приставов в разделе «Сервисы» **fssprus.ru/iss/ip.** Для этого нужно указать ваш регион, фамилию, имя, отчество должника и дату его рождения. |

 Если сводное исполнительное производство возбуждено по нескольким исполнительным документам, выданным в отношении одного должника, то все исполнительные действия и меры принудительного исполнения совершаются в интересах каждого из взыскателей.

 В данном случае, если должник имеет задолженности в размере 4 тысяч рублей по оплате ЖКУ и 6 тысяч по взысканию алиментов, судебный пристав-исполнитель вправе временно ограничить должнику выезд из РФ.

|  |
| --- |
| **СПРАВКА****Состоятельные люди платят хуже**По состоянию на 1 мая 2017 года лидером по средней сумме задолженности за ЖКУ стала Москва. В столице на одно дело о взыскании в среднем приходится 62,6 тыс. рублей. Вторую и третью позиции заняли Ханты-Мансийский АО — 53,3 тыс. рублей и Камчатский край — 52,4 тыс. рублей. За ними следуют Татарстан (48,8 тыс.), Московская область (48,5 тыс.) и Ямало-Ненецкий АО (48,4 тыс.). Источник: RT |

1. **Что делать после получения предписания, если вы с ним не согласны**

 Получили предписание или штраф от ГЖИ — подумайте, готовы ли его исполнить. Законодательство в сфере управления МКД сейчас настолько по-разному толкуют, что оспорить можно практически все. Если не согласны с полученным предписанием, обжалуйте или оспорьте его.

Мы покажем «жизненный цикл» дела об административном правонарушении. Понимание каждого этапа его возбуждения и рассмотрения поможет вам выстроить правильную тактику взаимодействия с проверяющими и не пропустить срок для обжалования либо оплаты административного штрафа.

**Этап 1. Возбуждение дела об административном правонарушении**

 В силу положений ст. 28.1 КоАП РФ поводами к возбуждению дела об административном правонарушении являются данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, а именно:

* непосредственно обнаруженные должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях;
* указанные в материалах, поступивших из правоохранительных органов, других государственных органов, органов местного самоуправления, от общественных объединений;
* содержащиеся в сообщениях и заявлениях физических и юридических лиц, а также сообщениях в СМИ.

 В КоАП РФ установлены и иные основания для возбуждения дела об административном правонарушении, но в сфере ЖКХ обычно дела возбуждают именно по перечисленным основаниям.

 Управляющим организациям, ТСЖ, ЖК и иным СПК (далее — управляющие организации, УО) чаще всего приходится иметь дело с Государственной жилищной инспекцией (ГЖИ) и Государственным административно-техническим надзором, реже — с Роспотребнадзором и иными государственными органами.

ГЖИ проводит проверки на основании жалоб, поступающих от граждан и юридических лиц как непосредственно в ГЖИ, так и через прокуратуру.

 При проведении проверки должны соблюдаться требования, предусмотренные ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее — Закон № 294-ФЗ).

Основания для проверки в отношении УО:

* истечение срока ранее выданного предписания об устранении тех или иных нарушений;
* поступление жалобы от гражданина или юридического лица.

 Внеплановая выездная проверка предваряется уведомлением проверяемого лица. Предварительное уведомление не обязательно только для проверки, проводимой в связи с возникновением угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей. Особые основания для внеплановой проверки в рамках государственного жилищного надзора предусмотрены ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ.

 Орган государственной власти обязан предупредить УО о проверке не менее чем за 24 часа до начала ее проведения любым доступным способом. Уведомление вы можете получить по электронной почте в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. Отсутствие уведомления может стать основанием для отмены постановления по делу об административном правонарушении. Однако проверяющим не следует указывать на это. Мы рекомендуем сослаться на то, что ГЖИ не уведомила о проверке, в жалобе на постановление по делу об административном правонарушении. В этом случае постановление может быть признано незаконным (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.08.2014 № Ф07-5887/2014 по делу № А56-55655/2013).

Акт по итогам проверки составляется с участием представителя УО либо в его отсутствие, если УО была уведомлена о проведении проверки.

 Протокол об административном правонарушении составляется немедленно после выявления совершения административного правонарушения, если не требуется выяснять дополнительные сведения. Впрочем, нарушение срока составления протокола не может служить основанием для отказа в привлечении к административной ответственности. Срок составления протокола, установленный КоАП РФ, не является пресекательным.

 Нарушение срока составления протокола об административном правонарушении не исключает производства по делу об административном правонарушении, если этим протоколом подтверждается факт правонарушения, и он составлен в пределах срока давности, установленного ст. 4.5 КоАП РФ. Данный вывод разделяется многочисленной судебной практикой (например, постановления Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.06.2016 № Ф01-2389/2016 по делу № А82-12940/2015, Челябинского областного суда от 03.05.2017 № 4а-549/2017). Должностное лицо УО вправе участвовать в составлении протокола об административном правонарушении (ст. 25.15, 28.2 КоАП РФ).

|  |
| --- |
| **ТОНКОСТЬ****Закон № 294-ФЗ работает не всегда**На проверки, проводимые органами административно-технического надзора, не распространяются положения Закона № 294-ФЗ. Связано это с тем, что правонарушения выявляют должностные лица инспекций административно-технического надзора при ежедневном мониторинге внешнего благоустройства территорий соответствующего муниципального образования. Положения Закона № 294-ФЗ не применяются к мероприятиям по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органов и юридических лиц и на них не возлагаются обязанности по предоставлению информации и исполнению требований органов государственного контроля (надзора). В частности, закон не подлежит применению при проведении рейдовых мероприятий с целью плановых (рейдовых) осмотров (обследования) территорий (п. 1 ч. 1 ст. 8.3 Закона № 294-ФЗ). Следовательно, ограничения, установленные указанным законом, не применяются, на что указывает и судебная практика (например, решение Дмитровского городского суда от 04.04.2017 по делу № 12–92/2017). Именно поэтому оспорить постановления о привлечении к ответственности органами государственного административно-технического надзора сейчас крайне сложно.  |

**Этап 2. Рассмотрение дела об административном правонарушении**

 Дело об административном правонарушении, к ответственности за которые привлекают УО, будет рассматривать тот же инспектор, который составил протокол.

О назначении к рассмотрению дела об административном правонарушении выносится определение. В определении указываются место и время рассмотрения дела, информация о вызове уполномоченных должностных лиц УО и об истребовании необходимых дополнительных материалов.

Дело рассматривается по месту совершения административного правонарушения в 15-дневный срок с момента составления протокола (ст. 29.6 КоАП РФ). Впрочем, рассмотрение дела об административном правонарушении с несоблюдением установленного ч. 1 ст. 29.6 КоАП РФ срока не влечет отказа в привлечении к административной ответственности либо признания постановления незаконным (постановление Верховного Суда РФ от 11.03.2016 № 301-АД16-61 по делу № А31-7180/2015).

**Этап 3. Обжалование постановления по делу об административном правонарушении**

 Постановление по делу об административном правонарушении вы можете обжаловать в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в районный суд по месту рассмотрения дела. Это право вам предоставлено п. 3 ч. 1 ст. 30.1 КоАП РФ.

 В некоторых случаях жалобы по делам об административных правонарушениях рассматривают арбитражные суды. Это предусмотрено ст. 23.1 КоАП РФ.

Формулировка п. 3 ч. 1 ст. 30.1 КоАП РФ, не содержащая фразы «если иное не установлено действующим законодательством», в определенной степени не соответствует требованиям действующего законодательства и нуждается в корректировке. УО, как правило, вынуждены обращаться именно в суды общей юрисдикции, поскольку постановления о привлечении к ответственности по ст. 7.22, 7.23.3 КоАП РФ обжалуются именно в судах общей юрисдикции. По ст. 7.23.2 КоАП РФ (за нарушение порядка передачи технической документации) — обычно в арбитражных судах.

|  |
| --- |
| **совет****Не тратьте время на обжалование постановления внутри ГЖИ**Обжалование постановления об административном правонарушении вышестоящему должностному лицу малоэффективно. Рекомендуем обращаться сразу за судебной защитой, поскольку в этом случае сохраняются шансы на отмену постановления. В силу ч. 1 ст. 30.3 КоАП РФ жалоба на постановление по делу об административном правонарушении может быть подана в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления. Указанный срок может быть восстановлен при наличии соответствующего обоснования. Срок давности для обжалования предписания составляет 3 месяца (ст. 198 АПК РФ). Аналогичный срок предусмотрен ч. 1 ст. 219 КАС РФ. Но поскольку сроки для устранения нарушений предусматриваются предписанием и составляют в подавляющем большинстве случаев менее 3 месяцев, не затягивайте с обжалованием либо исполнением предписаний. За неисполнение предписания может последовать ответственность по ст. 19.5 КоАП РФ с наложением штрафа в размере до 300 тысяч рублей. Лицо, привлеченное к административной ответственности, должно уплатить административный штраф в полном размере в течение 60 дней со дня вступления постановления о наложении штрафа в силу. Условие установлено ч. 1 ст. 32.2 КоАП РФ. Такое постановление становится обязательным, если оно не обжаловано либо оставлено без изменения судебными актами.  |

**Исключение из правила**

 Одновременно с протоколом по делу об административном правонарушении либо по итогам рассмотрения дела об административном правонарушении в адрес УО может быть выдано предписание об устранении нарушений. Если вы не согласны с содержанием такого предписания, обжалуйте его отдельно. Порядок обжалования в этом случае отличается от порядка обжалования постановления по делу об административном правонарушении.

 Если предписание выдается в связи с осуществлением предпринимательской деятельности (например, в отношении УО по причине неправильного расчета за ЖКУ), то обжаловать его необходимо в соответствии с требованиями ст. 198–200 АПК РФ (постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2017 по делу № А79-6686/2016).

 Если предписание выдается в адрес некоммерческой организации (ТСЖ, ЖСК), то обжаловать его придется по правилам, установленным КАС РФ. Суд не вправе отказать в принятии административного искового заявления (апелляционное определение Московского областного суда от 28.09.2016 по делу № 33а-26603/2016). Ранее такие предписания необходимо было обжаловать в порядке, установленном гражданским законодательством, на что указывал Пленум Верховного Суда РФ в подп. 1, 2 и 3 постановления от 10.02.2009 № 2.

Поэтому ситуация, в которой предписание и постановление будут обжаловаться отдельно друг от друга в разных судах, вполне возможна (постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.04.2017 № Ф01-840/2017).

**Эпилог**

 Сложность работы с административным правом возрастает. Возможно, из-за тяжелой ситуации в стране в целом и в экономике в частности, возможно, по иным причинам, но штрафы становятся больше, подходы контролирующих органов — жестче, а вменяемые нарушения — абсурднее.

 Презумпция невиновности в административном процессе перестает работать — обычной практикой становится ситуация, когда джентльмены в форме из инспекции административно-технического надзора после недавнего половодья заходят на территорию ЖСК и выписывают штраф в 15 тысяч рублей за лежащие на земле окурки.

**Сноска 1**

А. Елаев. Юрист компании. 2017. № 4. С. 96.

 Законодательство об административных правонарушениях, по весьма точному замечанию одного из юридических блогеров, является «правом, которое все знают, но никто не изучает»1. В университетах учат про разграничение государственной измены и шпионажа, но в практике мало кто с этим сталкивается. По данным Судебного департамента при Верховном Суде РФ, за 2016 год российскими судами общей юрисдикции были рассмотрены 961 тысяча уголовных дел и 6 миллионов 400 тысяч дел об административных правонарушениях. А ведь есть еще и арбитражные суды, которые также рассматривают дела об административных правонарушениях!

КоАП РФ имеет множество нюансов, которые необходимо учитывать. Процессуальные нормы разбросаны между КоАП РФ, КАС РФ, АПК РФ и законодательством субъектов. Правила подведомственности запутаны и — возможно, ненамеренно — из года в год стараниями законодателя запутываются еще больше. Но все нюансы необходимо учитывать на практике. Только в этом случае сохраняются шансы на успешное разрешение споров.

1. **В каких случаях может пройти предварительная проверка и как к ней подготовиться.**

  **Откуда взялись предварительные проверки.**

 В данном случае важна формулировка: предмет предварительной проверки — это проверка поступившей информации, а не проверка деятельности юридического лица.

 С 1 января 2017 года законодатель ввел процедуру предварительной проверки поступивших обращений. Этот вид проверки предусмотрен ч. 3.2 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее — Закон № 294-ФЗ).

Такой контроль стал необходим, так как законодательство РФ не стоит на месте и каждый год у организаций, управляющих МКД, появляются новые функции по управлению жилищным фондом. Например, размещение информации на официальных сайтах, в т. ч. на ГИС ЖКХ, увеличение количества документов, направляемых в государственную жилищную инспекцию (ГЖИ) в силу закона, и другие обязанности.

Давно требовался механизм проверки таких нововведений. Например, действия по таким проверкам, как мониторинг сайтов или оценка непредоставления необходимых сведений, не требуют взаимодействия с УО, жилищными объединениями. После того как работа в ГИС ЖКХ все же стала обязательной, механизм предварительной проверки просто необходим.

Часть обращений граждан на плохое состояние жилищного фонда также можно рассмотреть в ходе предварительной проверки без взаимодействия с юридическими лицами.

|  |
| --- |
| **ПРИМЕР****Не убирают подъезд, придомовую территорию и т. п.**С проверкой чистоты на жилищном фонде может появиться любое должностное лицо ГЖИ, имеющее задание руководителя на конкретный вид проверки. Предварительное сообщение проверяемому лицу не направляется, как и само задание руководителя надзорного органа. УО не надо готовиться к таким проверкам, поднимать документы. Она просто должна выполнять все требования законодательства, чтобы исключить обоснованные обращения граждан и жалобы на свою работу. Такой подход позволит исключить возможность составления инспектором обоснованного представления своему руководителю о необходимости проведения внеплановой проверки УО, результатом которой будут меры административного реагирования.  |

Таким образом, введение процедуры предварительных проверок снижает количество проверок, в результате которых факты не подтверждаются.

|  |
| --- |
| **СИТУАЦИЯ****Предварительная проверка возможна в рамках лицензионного контроля?**Да, возможна. Процедура предварительной проверки распространяется и на управление МКД на основании лицензии, так как в силу ст. 196 ЖК РФ к отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Закона и положения Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».  |

|  |
| --- |
| **ТОНКОСТЬ****Анонимки в работу не берут**Предварительная проверка прекращается, если после ее начала выявлена анонимность обращения или заявления, явившихся поводом для ее организации, либо установлены заведомо недостоверные сведения, содержащиеся в обращении или заявлении. Это закреплено ч. 3.4 ст. 10 Закона № 294-ФЗ по решению руководителя органа контроля. Более того, орган контроля вправе обратиться в суд с иском о взыскании с гражданина, в т. ч. с юридического лица, ИП, расходов, понесенных в связи с рассмотрением поступивших заявлений, если в заявлениях, обращениях были указаны заведомо ложные сведения (ч. 3.5 ст. 10 Закона № 294-ФЗ).  |

**Когда возможна предварительная проверка**

В ГЖИ поступила информация, которую для начала нужно проверить. Такова схема начала предварительной проверки. Информация поступает в виде обращения, заявления в ГЖИ от гражданина, юридического лица или ИП.

С предварительной проверкой никто не может «появиться на пороге» у организации, управляющей МКД. Предварительную проверку могут провести, если у ГЖИ нет:

* достоверной информации о лице, допустившем нарушение обязательных требований;
* достаточных данных о нарушении обязательных требований либо о фактах, которые могут служить основаниями для внеплановой проверки.

**Как подготовиться к предварительной проверке**

Заранее никаких документов УО готовить не надо. В ходе предварительной проверки жилищный инспектор может запросить лишь пояснения в отношении информации, полученной у лиц, направивших заявления и обращения, представивших информацию. В распоряжении инспектора есть только документы, которые УО, жилищное объединение ранее подавали в ГЖИ.

**Как проходит предварительная проверка**

В ходе проведения предварительной проверки жилищные инспекторы:

* запрашивают дополнительные сведения и материалы (в т. ч. в устном порядке) у лиц, которые направили заявления и обращения, представили информацию;
* рассматривают документы юридического лица, индивидуального предпринимателя, имеющиеся в распоряжении ГЖИ;
* проводят при необходимости мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, предпринимателями и без возложения на них обязанности представить информацию и исполнить требования.

Инспектор может лишь запросить пояснения по полученной информации. Представлять такие пояснения и иные документы проверяемые организации не обязаны.

Выявленные в ходе предварительной проверки нарушения могут служить основанием для проведения внеплановой проверки.

Это предусмотрено ч. 3.2 и 3.3 ст. 10 Закона № 294-ФЗ.

При выявлении по результатам предварительной проверки лиц, допустивших нарушение обязательных требований, получении достаточных данных о нарушении обязательных требований либо о фактах причинения вреда окружающей среде (возникновении такой угрозы), нарушения прав потребителей жилищный инспектор подготавливает мотивированное представление о назначении внеплановой проверки.

**Могут ли оштрафовать по результатам предварительной проверки**

Нет, такой риск отсутствует.

По результатам предварительной проверки меры по привлечению юридического лица или индивидуального предпринимателя к ответственности не принимаются. Это предусмотрено ч. 3.3 ст. 10 Закона № 294-ФЗ.

Худший результат проведенной предварительной проверки — это назначение внеплановой проверки деятельности организации, управляющей многоквартирным домом.

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

 **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**

 **август 2017 г.**