

**Информационный бюллетень**

**№ 12**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**декабрь 2022 г.**

**Содержание:**

1. **Специальное обращение РООР АОЖКХ Орловской области**
2. **Основные новости отрасли**
3. **Обзор судебной практики**
4. **Как обжаловать решения госорганов в досудебном порядке**
5. **Вывоз отходов от ремонта**
6. **Как определить границу эксплуатационной ответственности по инженерным сетям**
7. **10 популярных вопросов ноября**
8. **Ответы экспертов на вопросы УО**
9. **Специальное обращение РООР АОЖКХ Орловской области**

**Уважаемые члены РООР АОЖКХ Орловской области!**

**ПАО Банк «ФК Открытие» готово оказать благотворительную финансовую помощь нашему Региональному объединению как некоммерческой организации согласно ст. 2 ФЗ №135. Данная деятельность осуществляется ежегодно в виде перечисления денежных средств на расчетный счёт или оплаты счетов 3-их лиц, выставленных благополучателю - некоммерческой организации, в состав членов которой входят юридические и физические лица, одновременно являющиеся клиентами банка.**

**Для того чтобы стать Клиентом Банка необходимо заключить договор зарплатного проекта и сделать перечисление заработной платы сотрудникам организации. Сумма благотворительной помощи рассчитывается следующим образом:**

**До 100 сотрудников предприятий-членов объединения 1 зарплатная карта = 1000 рублей**

**От 100 сотрудников предприятий-членов объединения 1 зарплатная карта = 1200 рублей**

**Пример:** **по группе компаний, входящих в состав некоммерческой организации 150 человек, получили заработную плату на карту Банка «Открытие». Сумма вознаграждения от Банка на счет НКО составит 180 000 рублей. Стоит отметить, что вознаграждение за сотрудничество Банк оказывает раз в год. Если данное мероприятие осуществить в Ноябре - Декабре 2022 года, то уже в Январе 2023 процедуру можно повторить.**

**Осуществление благотворительной добровольной деятельности банка по срокам не ограничено. Банк в состоянии оказывать организациям поддержку на безвозмездной основе в виде предоставления канцелярских товаров, мебели и оргтехники, а также принимать активное участие в жизнедеятельности организации и осуществлять финансирование значимых проектов и мероприятий.**

**В настоящее время зарплатные проекты членов РООР АОЖКХ в банке «Открытие» выглядят следующим образом:**

1. **ООО "ТеплоМир" - 28 человек**
2. **МПП ВКХ "Орёлводоканал" - 13 человек**
3. **ООО "Коммунсервис-Колпна"- 0 человек (договор заключен, но карточки не оформлены)**
4. **ООО "УК ЖЭУ-4» - 0 человек** **(договор заключен, но карточки не оформлены)**
5. **ООО "ЖЭУ – 7» - 0 человек (договор заключен, но карточки не оформлены)**

**Итого: 41 человек**

**В целях укрепления материального положения РООР АОЖКХ Орловской области убедительно просим рассмотреть возможность заключения договора с ПАО Банк «ФК Открытие» в ноябре текущего года на предмет осуществления зарплатных проектов и сделать перечисление заработной платы сотрудникам организации.**

**По всем вопросам, связанным с заключением договоров зарплатных проектов, прошу обращаться по телефону: Тел. 8-910-262-89-63 Инна**

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

1. **Основные новости отрасли**

**Подписан закон о продлении срока лицензий на управление МКД**

**Владимир Владимирович Путин, Президент России подписал Федеральный закон от 21.11.2022 № 463-ФЗ «О внесении изменений в статью 201 ЖК РФ и статью 5 ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты РФ».**

Срок действия ранее выданных документов теперь будет не с 11 января 2018 года, как предполагалось изначально, а с 1 июня 2018 года. **Таким образом, смещается дата перелицензирования и пятилетнего срока действия документа с 11 января 2023 года на 1 июня 2023 года.**

Как мы писали ранее, Сергей Владимирович Колунов, Член комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы РФ пояснил необходимость данных изменений: «Практика показала, что во-первых, не был разработан порядок их продления. А во-вторых, в разных субъектах органы государственного жилищного надзора по-разному трактовали порядок проверок лицензиатов. Данные моменты нам необходимо нормативно отрегулировать, в том числе и с участием самих субъектов».

Ознакомиться с документом можно [здесь](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202211210042).

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в статью 201 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 5 Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Принят Государственной Думой                              15 ноября 2022 года

Одобрен Советом Федерации                                   16 ноября 2022 года

**Статья 1**

В части 3 статьи 201 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4256; 2019, № 52, ст. 7796; 2021, № 24, ст. 4188) слова "в части 8" заменить словами "в части 19".

**Статья 2**

В части 7 статьи 5 Федерального закона от 31 декабря 2017 года № 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 1, ст. 69) слова "со дня вступления в силу настоящего Федерального закона" заменить словами "с 1 июня 2018 года".

**Статья 3**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Действие положения части 7 статьи 5 Федерального закона от 31 декабря 2017 года № 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на правоотношения, возникшие с 11 октября 2022 года.

Президент Российской Федерации                              В.Путин

Москва, Кремль

21 ноября 2022 года

№ 463-ФЗ

**Минстрой разъяснил вопросы качества ГВС и ХВС**

Минстрой указал, когда возможно отклонение качества воды, продолжительность перерыва ГВС на время профилактических работ и правила перерасчета по качеству при двухкомпонентных тарифах. Разъяснения направили региональным властям [письмом от 15.11.2022 № 60299-ИФ/04](https://mini.1umd.ru/#/document/97/502045/).

**Допустимые отклонения качества КУ по горячему и холодному водоснабжению**

Качество ХВС И ГВС должно соответствовать требованиям [СанПиН 1.2.3685-21](https://mini.1umd.ru/#/document/99/573500115/), [СанПиН 2.1.3684-21](https://mini.1umd.ru/#/document/99/573536177/) и методическим рекомендациям [МР 2.1.4.0176-20.2.1.4](https://mini.1umd.ru/#/document/97/482245/).

Но есть случаи, когда законодательство допускает возможность отклонения показателей качества горячей и холодной воды. В частности, если РСО в сфере водоснабжения проводит план мероприятий по приведению качества холодной или горячей воды в соответствие с установленными требованиями. На срок реализации такого плана качество холодной и горячей воды может не соответствовать установленным требованиям в пределах, которые определяет план. Исключение – показатели, которые характеризуют безопасность воды. План согласуют с Роспотребнадзором и разрабатывают в соответствии с [частью 7](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902316140/ZAP28Q83K0/) статьи 23, [частью 8](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902316140/ZAP29SA3KK/) статьи 24 Закона 07.12.2011 № 416-ФЗ.

[Жилищный кодекс](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/) и [Правила № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/) не регламентируют вопросы приведения качества воды в соответствие с установленными требованиями. Поэтому положения статей [23](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902316140/ZAP24163FL/), [24](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902316140/ZAP2A5U3HM/) Закона № 416-ФЗ можно применять и к жилищным правоотношениям, а также учитывать в отношении [приложения № 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00MEG2NB/) к Правилам № 354.

**Продолжительность перерыва ГВС в связи с ежегодными ремонтными и профилактическими работами в централизованных сетях**

Допустимая продолжительность перерыва ГВС при ежегодных ремонтных и профилактических работах составляет 14 дней. Но если поставщик горячей воды или тепловой энергии согласовал с органом МСУ более длительный срок ремонта сетей, то перерыв будет длиться в течение этого срока. Такое правило следует из [пункта 5.1.5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M7O2MV/) Правил № 170. При этом орган МСУ обязан организовать горячее водоснабжение иными способами. На это указывает [абзац 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499036852/ZAP2NEI3I6/) пункта 97 Правил горячего водоснабжения, утвержденных [постановлением № 642](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499036852/).

**Снижение платы за ГВС при применении двухкомпонентных тарифов**

Если на горячую воду установлен двухкомпонентный тариф, то тепловая энергия и холодная вода (теплоноситель) – самостоятельные слагаемые платы за ГВС, которые можно рассчитывать раздельно ([раздел VII приложения № 2 к Правилам № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/XA00M4M2MN/)).

Требование о соответствии температуры воды относят к компоненту «тепловая энергия» и не применяют к качеству холодной воды (теплоносителю). А требование о соответствии состава и свойств воды установленным требованиям относится к компоненту «холодная вода» и не может относиться к качеству тепловой энергии в ГВС. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода за воду платят по тарифу для холодной воды (п. [5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/ZAP24H83JM/), [6](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578324257/ZAP1VT43E1/) приложения № 1 к Правилам № 354).

Таким образом, при нарушении качества горячей воды размер платы нужно снизить в отношении того компонента, по которому есть отклонение.

Источник: [Минстрой](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/79e/2.-15.11.2022_60299_IF_04.pdf).

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

**УО могут лишиться права быть владельцами спецсчетов на капремонт**

В Общественном совете при Минстрое предложили запретить УО быть владельцами спецсчетов капремонта общего имущества в МКД. В совете считают, что УО часто делают ремонт по завышенным ценам или вообще его не проводят. Соответствующий законопроект направили в Минстрой.

Некоторые УО фактически воруют деньги со спецсчетов капремонта. Например, тратят средства на работы по завышенным сметам или платят подставным фирмам, которые ничего не делают, указывают авторы изменений. Часто УО также используют средства со спецсчета на текущий ремонт, за который жители платят отдельно.

Предлагаемые изменения должны уменьшить злоупотребления и помочь бороться с мошенничеством при капремонте. Если предложенный законопроект примут, МКД со спецсчетом придется сменить на регоператоров или создать ТСЖ, которые станут владельцами счета.

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

[**ВС РФ: распределение частичной оплаты ЖКУ между исполнителями законно**](https://roskvartal.ru/news/vzyskanie-dolgov/14426-vs-rf-raspredelenie-chastichnoy-oplaty-zhku-mezhdu-ispolnitelyami-zakonno?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=cnJoCpTZnasK513tQEZS&utm_campaign=2022_11_17_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

Верховный суд России отказался признать недействительным пункт Правил № 354 о пропорциональном распределении поступающих от потребителя денег, если он оплачивает ЖКУ частично. Эта норма позволяет справедливо распределять поступающие от гражданина средства между исполнителями услуг.

Согласно абз.3 п. 118 Правил № 354, если потребитель частично оплачивает ЖКУ, то исполнитель пропорционально делит полученную от него плату между всеми указанными в платёжном документе видами услуг. Задолженность по каждой из них при этом рассчитывается исходя из частично неоплаченной суммы.

Оспорить такую схему распределения платы попытался житель одного из МКД. Он подал в Верховный суд РФ административный иск, чтобы признать абз. 3 п. 118 Правил № 354 недействующим.

Истец считал, что эта норма противоречит ч. 1 ст. 319.1 ГК РФ: лишает его права по своему усмотрению определять, по какой коммунальной услуге оплачивать задолженность в первую очередь. Исполнитель не учитывает назначение платежа и распределяет деньги без учёта мнения потребителя.

ВС РФ не согласился с истцом, поскольку оспариваемая норма не противоречит другим НПА. Это правило распределения платы за ЖКУ:

* приведено также в пп. «а» п. 5 Требований, утверждённых постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 253;
* реализует нормы, прописанные в ч. 6(2) ст. 155 ЖК РФ.

Суд указал, что оспариваемый абзац «не лишает административного истца возможности своевременно и в полном объёме оплачивать» ЖКУ и не возлагает на него обязательства, не предусмотренные законом. Эта норма необходима для равного распределения денег между исполнителями услуг (решение Верховного суда РФ № АКПИ22-651).

В сентябре 2022 года Верховный суд России рассмотрел другой административный иск – по оспариванию пп. «д» п. 34 Правил № 354. Узнайте, о чём он и какое решение было принято.

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

[**Впервые принята долгосрочная стратегия развития ЖКХ**](https://roskvartal.ru/news/kommunalnye-uslugi/14415-vpervye-prinyata-dolgosrochnaya-strategiya-razvitiya-zhkh?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=cnJoCpTZnasK513tQEZS&utm_campaign=2022_11_17_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

Председатель Правительства РФ утвердил Стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года с прогнозом до 2035 года. В ней определены задачи по сокращению административных процедур, цифровизации процессов, обновлению инфраструктуры ЖКХ и льготных ипотечных программ для кредитования населения.

Ожидается, что благодаря вышеперечисленным задачам сроки реализации строительных проектов уменьшатся, а количество нового жилья, сданного в эксплуатацию, на конец 2030 года будет составлять не менее одного миллиарда квадратных метров в год. При этом качество и безопасность новостроек должны оставаться на высоком уровне.

В сфере ЖКХ особое внимание должно быть уделено инфраструктуре. В отдалённых от города территориях необходимо построить новые водопроводные сети для обеспечения населения качественной и чистой питьевой водой из централизованных источников. Сейчас показатель качества воды составляет 86,5%, за восемь лет планируется повысить его до 99%.

В деревнях и сёлах жители ещё активно используют уголь или мазут в качестве энергоресурсов для отопления помещений. В планах увеличить спрос на сжиженный природный газ внутри страны. За счёт этого отдалённые газовые сети обеспечат энергобезопасность таким территориям.

Зампред Правительства РФ Марат Хуснуллин отметил, что подобная долгосрочная Стратегия разработана впервые и должна оправдать себя. «Для обеспечения высоких темпов строительства жилья и инфраструктуры в рамках мероприятий "Нового ритма строительства" планируется сократить не менее чем в два раза к 2030 году количество документов, сведений, материалов и согласований строительства, чтобы от выбора земельного участка до начала эксплуатации построенного объекта было не более 100 действий. Мы активно эту работу ведём и будем дальше продолжать», – подчеркнул Марат Хуснуллин.

[**Первые итоги перелицензирования**](https://roskvartal.ru/news/licenzirovanie/14385-eksperty-gzhi-i-uo-onlayn-obsudili-pervye-itogi-perelicenzirovaniya?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=cnJoCpTZnasK513tQEZS&utm_campaign=2022_11_17_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

25 октября член Экспертного совета Ассоциации «Р1» Сусана Киракосян и исполнительный директор Ирэн Парсамян обсудили с УО начало процесса продления лицензий на управление домами. Темами эфира также стали подача заявлений на перелицензирование и причины, по которым компании получают по ним отказы.

Согласно ч. 4 ст. 192 ЖК РФ, лицензия УО действует пять лет. Компании, оформившие их до 2018 года, должны продлить действие документа до 11 января 2023 года. Для этого с 11 октября по 1 ноября им нужно подать в орган ГЖН заявление в установленной для региона форме. В некоторых субъектах РФ УО могут оформить заявление только через Госуслуги.

Узнайте, есть ли шаблон заявления в вашем регионе ➡

|  |  |
| --- | --- |
| [Орловская область](https://orel-region.ru/index.php?head=6&part=73&op=1&unit=493) | Формы и рекомендаций нет |

Ряд органов ГЖН рекомендовал УО пока не обращаться за продлением лицензий из-за законопроекта № 207208-8. Авторы документа предложили перенести срок перелицензирования, но, как отметили специалисты, документ рассмотрят не ранее ноября 2022 года. Эксперты на онлайн-эфире посоветовали компаниям, чтобы не потерять право управлять МКД, подать заявление несмотря на инициативу законодателей.

Как рассказала Ирэн Парсамян, уже есть УО, получившие отказы от органов Госжилнадзора, в том числе из-за ошибок в размещении информации в ГИС ЖКХ.

«Если вам отказали из-за неполноты сведений в системе, необходимо устранить все недочёты и подать повторное заявление», – посоветовала эксперт. – «В случае, если отказ необоснован, компания вправе в течение 30 дней подать в суд жалобу на решение лицензионного органа и для отстаивания своей позиции привлечь к делу независимого эксперта».

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

[**Индекс роста тарифов на коммунальные услуги не превысит инфляцию**](https://roskvartal.ru/news/kommunalnye-uslugi/14438-indeks-rosta-tarifov-na-kommunalnye-uslugi-ne-prevysit-inflyaciyu?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=cnJoCpTZnasK513tQEZS&utm_campaign=2022_11_17_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

Рост тарифов на коммунальные услуги, который произойдёт 1 декабря 2022 года, не должен превысить 9%. Такое решение принял Минэк России. В ФАС РФ делают акцент на том, что повышение стоимости услуг будет ниже инфляции, а следующая индексация произойдёт только 1 июля 2024 года.

Предельный уровень роста тарифов на водо-, газо- и электроснабжение, водоотведение и обращение с ТКО для каждого региона должна установить Федеральная антимонопольная служба. Окончательное решение о том, сколько с 1 декабря 2022 года будут стоить коммунальные услуги в субъекте РФ, примут органы региональной власти.

«Перенос сроков вызван необходимостью обеспечения бесперебойной работы и развития инфраструктуры ЖКХ по всей стране, сохранения предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг для населения. Индексация тарифов необходима для обновления теплотрасс, водопроводов и других объектов», – прокомментировали предстоящую индексацию в Минэке РФ.

ФАС России уже обозначила, что тарифы на газоснабжение населения и промышленности вырастут максимально на **8,5%,** что ниже прогнозируемой инфляции в 12–13%. В ведомстве отметили, что это необходимо для обновления инфраструктуры и реализации программы газификации.

Инфляция – основной показатель, который влияет на рост цен в 2022 году, в том числе на услуги, строительные материалы, металлы и топливо. Недофинансирование сферы ЖКХ, по мнению законодателей и экспертов, создаст ситуацию, когда РСО и другие предприятия отрасли не смогут бесперебойно и качественно предоставлять коммунальные услуги всем группам потребителей.

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

1. [**Обзор судебной практики**](https://roskvartal.ru/zaschita-v-sudah/14444/nyuansy-raboty-po-dogovoram-s-municipalitetom-dva-resheniya-vs-rf?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=cnJoCpTZnasK513tQEZS&utm_campaign=2022_11_17_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

**Управляющие организации, предоставляя дополнительные услуги по благоустройству, заключают контракты с муниципалитетами. Читайте обзор двух решений Верховного суда РФ, в которых разобраны нюансы оплаты дополнительных работ по таким контрактам и применения санкций за неисполнение обязательств.**

**Цену муниципального контракта по согласованию сторон можно увеличить на 10% для оплаты допю работ.**

В августе 2020 года муниципалитет и подрядная компания заключили контракт на благоустройство дворовых территорий на утверждённую сумму в 8,4 млн рублей по перечню работ и услуг. Также в докаменте было условие, что заказчик по согласованию с компанией вправе не более чем на 10% изменить объём работ и, соответственно, увеличить стоимость контракта. Благоустраивая территории, подрядчик с согласия муниципалитета выполнил дополнительные работы, которые отсутствовали в технической документации на благоустройство. Их стоимость составила 900 тысяч рублей сверх цены контракта. Муниципалитет работы принял и подписал акт, но дополнительные средства не выплатил, на претензию не отреагировал. Тогда компания подала иск в суд, чтобы взыскать эти деньги (дело № А16-2172/2021).

**ВС РФ: без внесения изменений в контракт заказчик не обязан оплачивать дополнительные работы подрядчика**

Суд первой инстанции отказал компании, отметив, что без изменения первоначальной цены государственного контракта фактическое выполнение дополнительных работ не обязывает муниципалитет их оплатить. Увеличить объём и стоимость муниципального контракта можно исключительно в том случае, если их невыполнение грозит годности и прочности результата выполняемой работы. Также к признакам таких работ, подлежащих оплате, относятся:

- факт, что их нельзя было предвидеть на момент заключения контракта;

- необходимость их произвести, поскольку без них подрядчик не может приступить к другим работам или продолжать уже начатые.

Суд не отнёс к основаниям для оплаты таких работ их выполнение, извещение заказчика о них, а также подписанный акт. Обязать заказчика их оплатить можно только в том случае, если дополнительные работы были согласованы с муниципалитетом. Апелляционный суд отменил это решение, посчитав, что муниципалитет не опроверг факт выполнения дополнительных работ, не имел претензий к их объёму и качеству. 10% от суммы контракта составляли 841 тысячу рублей, и по условиям подрядчик вправе требовать оплаты работ на эту сумму. Инстанция удовлетворила иск подрядчика на эту сумму. Кассационный суд вернулся к позиции первой инстанции, и их поддержал Верховный суд России. По общему правилу без изменения первоначальной цены государственного контракта выполнение подрядчиком дополнительных работ не обязывает заказчика их оплатить (определения ВС РФ от 26.01.2016 по делу № 303-ЭС15-13256, от 11.03.2020 по делу № 303-ЭС19-21127).

**При неисполнении контракта муниципалитет вправе его расторгнуть и взять с** **подрядчика штраф за срыв работ**

Одна из компаний Нижнего Новгорода выиграла электронный аукцион городской администрации на благоустройство парка. Цена контракта составила 61 млн рублей, а также компания должна была предоставить гарантию выполнения договора – 9,1 млн рублей. Для этого подрядчик заключил договор гарантии с одним из банков на эту сумму. Согласно подписанному с муниципалитетом договору, за каждый факт неисполнения обязательств подрядчик должен был платить штраф – 1% от суммы контракта или 610 тысяч рублей. Если же нарушение не будет иметь денежного выражения, то штраф должен составить 10 тысяч рублей. Также в условиях договора прописали, что заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от него, если подрядчик не приступит к работам или явно не будет успевать выполнить их в установленный срок. Муниципалитет через два месяца воспользовался таким правом, решив, что компания слишком медленно работает. Он расторг контракт и потребовал от подрядчика выплатить штраф в 610 тысяч рублей, а от банка – гарантию в 8,7 млн рублей. Банк выплатил эту сумму, а затем через суд взыскал её с компании в порядке регресса требований (дело № А43-744/2020). Компания-подрядчик также обратилась в суд с иском к муниципалитету (дело № А43-40195/2020). Она указала, что договор не позволял заказчику требовать всю сумму гарантии, только 10 000 рублей штрафа за не имеющее стоимостного выражения нарушение. Организация потребовала от муниципалитета вернуть ей все сумму гарантии и уплаченного штрафа как неосновательное обогащение.

**ВС РФ: неисполнение договора даёт заказчику право требовать с подрядчика выплату суммы гарантии**

Суды трёх инстанций удовлетворили требования подрядчика и взыскали с муниципалитета выплаченную компанией гарантию и штраф. Они указали, что по смыслу договора заказчик имел право требовать с компании только 10 тысяч рублей штрафа за нарушение. В условиях контракта не было прописано, что муниципалитет мог удержать средства по банковской гарантии. Выплата в сумме, превышающей 10 тысяч рублей, по мнению судов, являлась неосновательным обогащением заказчика. Муниципалитет подал жалобу в Верховный суд России, считая, что решение противоречат законодательству. ВС РФ в своём определении указал, что банковская гарантия должна обеспечивать исполнение всех обязательств подрядчика, принятых им по контракту. В спорном договоре было указано, что в случае нарушения подрядчиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных контрактом, или неисполнения, ненадлежащего исполнения работ по контракту муниципалитет был вправе удержать эти деньги за вычетом стоимости выполненных работ. Заказчик решил отказаться от контракта на основании ст. ст. 450, 715 ГК РФ – на момент истечения сроков контракта подрядчик выполнил только 5% от общего объёма заказа. Суды, признавая правоту компании, не выяснили, почему муниципалитет расторг договор, а именно в зависимости от неё нужно было установить, сколько штрафа выплатит подрядчик за срыв работ. Инстанции указали на выполнение договора с просрочкой, а ВС РФ посчитал, что в данном случае речь идёт о неисполнении договора. Суд отменил решения коллег и отправил дело на новое рассмотрение.

**На заметку УО**, участвуя в муниципальных конкурсах, в том числе для оказания дополнительных услуг, должны помнить о нюансах выполнение контрактов и внимательно читать условия о сроках работ и штрафах за их срыв. Верховный суд России в разобранных выше решениях отметил, что:

- Даже если подрядчик выполнит дополнительные работы, муниципалитет не будет обязан оплатить такие работы. Нужно доказать, что они были необходимы, а также внести соответствующие корректировки в текст договора.

- Если в контракте оговорены различные штрафы в отношении подрядчика, то суды при разборе дела должны установить, что стало основанием для применения санкций. Необходимо различать ситуации, когда работы были выполнены, но не в срок, и когда подрядчик вообще не приступил к работе по договору.

**Президиум ВС РФ утвердил второй за 2022 год обзор судебной практики, в котором приведён разбор 46 дел. Среди них – споры, которые касаются жилищно-коммунальной сферы. Читайте анализ двух дел, чтобы учитывать выводы ВС РФ в своей работе.**

**Дело № 1:** **мировое соглашение между собственником и ТСЖ о проведении капремонта в доме**

В определении ВС РФ от 01.03.2022 № 5-КГ21-155-К2 при рассмотрении дела № 2-80/19 судом сделаны немаловажные для управляющих домами выводы. Собственница жилого помещения обратилась с иском к ТСЖ об обязании выполнить работы по ремонту фасада – но не всего, а только вокруг окон её квартиры.

Решением первой и апелляционной инстанций в удовлетворении требований ей отказали. Суд кассационной инстанции при рассмотрении жалобы собственницы утвердил мировое соглашение. В соответствии с ним, ТСЖ взяло на себя обязательства в течение трёх месяцев выполнить работы по ремонту фасада за счёт денежных средств Фонда благоустройства ТСЖ.

Собственники помещений, расположенных в том же многоквартирном доме, что и квартира истца, не согласились с этим и направили жалобу в Верховный суд России. ВС РФ акт кассационной инстанции отменил и отправил дело на новое рассмотрение. Он указал, что вопрос о проведении капремонта относится к компетенции ОСС, и не может быть решён единолично одним собственником или УО, товариществом.

**Мировое соглашение между собственником и ТСЖ не должно нарушать права и интересы его соседей**

Из указанного определения ВС РФ можно сделать следующие, важные для управляющих домами, выводы:

- Мировое соглашение не должно нарушать права и законные интересы третьих лиц (ст. 39 ГПК РФ).

- Принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда относится к компетенции общего собрания собственников (п. п. 1, 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Важно отметить что при утверждении мирового соглашения суд не устанавливает фактических обстоятельств дела. Проверка соответствия мирового соглашения закону проводится весьма условно, поскольку невозможна без рассмотрения дела по существу.

При утверждении мирового соглашения суд располагает лишь ограниченной информацией. Он не всегда знает о возможном, затронутом такой сделкой, интересе других лиц и не может предугадать последствия.

Однако стоит отметить, что если бы требования собственницы о ремонте касались всего фасада, то вопрос о нарушении прав всех остальных собственников таким решением был бы не так очевиден.

**Дело № 2: выселение несовершеннолетнего из муниципальной квартиры, где он не проживает**

Жилищных отношений также касается определение Верховного суда РФ от 29.03.2022 № 4-КГ22-3-К1 о выселении несовершеннолетнего из муниципального жилья. В настоящее время судебная практика по данному вопросу складывается противоречиво. С одной стороны, суды говорят, что выселить ребёнка из единственного жилья фактически невозможно, с другой – что место жительства ребенка предполагает не условное, а фактическое проживание в помещении.

В рассматриваемом деле истец вместе с женой и сыном жил в муниципальной квартире. Сын после вступления в брак зарегистрировал в ней свою несовершеннолетнюю дочь. После развода девочка с мамой съехали, ребёнок был зарегистрирован по другому адресу. В квартире с отцом и дедом она больше не жила и никак не участвовала в оплате ЖКУ. Также из спорной квартиры съехал и её отец.

Дедушка ребёнка подал в суд иск, чтобы признать внучку утратившей право пользования жилым помещением и снять её с регистрационного учёта. Решением трёх инстанций исковые требования истца были удовлетворены.

Верховный Суд РФ, куда обратилась с жалобой мать ребёнка, отменил все судебные акты по делу и отправил его на новое рассмотрение. Он указал, что судами нижестоящих инстанций сделан неверный вывод, что после развода родителей и переезда в другое жилое помещение право несовершеннолетней на пользование жилым помещением производно от прав её отца, который снят с регистрационного учёта по спорному адресу.

**Ребёнок приобретает право пользования муниципальной квартирой как член семьи прописанного в ней родителя**

Суды, как правило, всегда толкуют наличие права пользования и проживание отца в спорном помещении в пользу возникновения таких же прав и у ребёнка. Согласно ч. 2 ст. 20 ГК РФ, местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, признаётся место жительства их законных представителей − родителей, усыновителей или опекунов.

Вместе с тем, согласно ч. 3 ст. 65 Семейного кодекса РФ, место жительства детей при раздельном проживании родителей устанавливается соглашением родителей. Отсюда можно сделать вывод, что для возникновения у ребёнка права пользования жилым помещением, помимо его вселения, требуется также соглашение родителей.

Именно такой вывод со ссылкой на ч. 2 ст. 20 ГК РФ и ч. 1 ст. 70 ЖК РФ сделал Верховный суд РФ в определении от 05.06.2012 № 5-КГ12-3: место жительства ребенка предполагает фактическое предоставление ему места для проживания, но никак не формальное вселение. Тогда суд признал ребёнка не приобретшим право пользования.

Однако в нашем случае ВС РФ сделал правомерный вывод о том, что несовершеннолетняя вправе пользоваться спорным жилым помещением в качестве члена семьи своего отца. Она была вселена в квартиру и проживала в ней.

В силу возраста девочка лишена возможности самостоятельно реализовать свои жилищные права. Судами не установлено, что несовершеннолетняя приобрела право пользования каким-либо иным жильём.

**Выселить ребёнка из квартиры можно по заявлению обоих родителей или по достижении им 18 лет**

Несмотря на разночтение судебной практики, важно отметить, что во всех действиях в отношении детей основное внимание суды и госорганы уделяют обеспечению их интересов. Это требует всё новых и новых толкований в обоснование правильности позиции о защите детей.

Невозможно выселить несовершеннолетнего из муниципальной квартиры без предоставления жилья, равнозначного предыдущему. Исключением могут быть случаи, когда дальнейшее проживание в помещении угрожает жизни ребёнка.

Если дети зарегистрированы в муниципальном жилье на основании заявлений обоих родителей, для их выселения необходимо:

- чтобы оба родителя подали соответствующее заявление;

- чтобы они сами съехали из него;

- ребёнок достиг 18 лет.

Исключением из этого правила может стать случай, если суд установит факт формальной регистрации ребёнка в квартире, которая проводилась без вселения. Однако в некоторых случаях эти обстоятельства судом оцениваются индивидуально.

Есть ли в вашей практике решение ВС РФ, которое было бы интересно управляющим домами и собственникам? Поделитесь им в комментариях.

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

1. **Как обжаловать решения госорганов в досудебном порядке**

|  |
| --- |
|  |

**Предлагаем пошаговую инструкцию, как обжаловать действия надзорников до суда. С 1 января это обязательный этап в том числе для предписаний от инспектора ГЖИ. В рекомендации - готовые образцы досудебных жалоб во все инстанции, которые проверяют работу УО.**

**На основании чего решения госорганов нужно обжаловать до суда**

**Управляющие МКД организации обязаны обжаловать решения надзорных органов, прежде чем обращаться в суд. Такая обязанность предусмотрена**[**частью 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565415215/XA00MD62NI/) **статьи 39 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ.**

**Обязанность обжаловать решения Госжилнадзора и лицензионного контроля за УО в досудебном порядке действует с 1 января 2023 года (**[**ч. 3 ст. 98 Закона № 248**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565415215/XA00M702N6/)**).**

Ранее [постановлением от 28.04.2021 № 663](https://mini.1umd.ru/#/document/99/603496450/) Правительство установило виды контроля, по которым обжаловать решения до суда нужно было с 1 июля 2021 года ([ч. 13 ст. 98 Закона № 248](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565415215/XA00MD42NR/)). По остальным видам контроля, которые не указаны в данном постановлении, новый порядок о досудебном обжаловании вступает в силу с 1 января 2023 года. К таким видам относится госжилнадзор и лицензионный контроль за УО.

Редакция Системы УМД подготовила чек-лист надзорных инстанций, с которыми взаимодействуют с УО, ТСЖ, ЖСК. Их решения до суда нужно было обжаловать в досудебном порядке уже сейчас.

**Рисунок 1. Чек-лист госорганов, чьи решения обязательно обжаловать до суда**

**Скачать**

**Мнение**

Почему с 1 января 2023 обжаловать предписания ГЖИ нужно сначала в досудебном порядке

|  |
| --- |
|  |
| **Оксана Васильева** |
| доцент, к.ю.н., доцент Департамента правового регулирования экономической деятельности Финуниверситета при Правительстве РФ, генеральный директор компании, эксперт по правовым вопросам в сфере бизнеса |

**Ситуация**

Нужно ли обжаловать в досудебном порядке решения ГЖИ, которые оформили до 1 января 2023 года

Нет, это не обязательно.

Вы можете обжаловать в досудебном порядке решения инспекции, которые приняли до 1 января 2023 года, но это не обязательно. Обязательным этапом это становится для решений, которые ГЖИ приняла после 1 января.

**Какие решения обжаловать**

Обжалуйте до суда любые действия и бездействия со стороны госорганов, которые нарушают закон. В таблице 1 мы привели примеры ведомств и документов, которые обязательно обжаловать в досудебном порядке.

**Таблица 1. Решения ведомств, которые обязательно обжаловать в досудебном порядке с 1 января 2023 года**

| **Надзорный орган** | **Название акта** |
| --- | --- |
| ГЖИ | Протокол, предписание, постановление |
| Роспотребнадзор | Протокол, предписание, постановление |
| Росприроднадзор | Протокол, предписание, постановление |
| Росреестр | Предписание, постановление |
| МЧС | Протокол, постановление |
| ГИТ | Протокол, предписание, постановление |
| ФНС | Протокол, постановление |

**В какой срок обжаловать**

Обжалуйте предписание надзорного органа в течение 10 дней. Жалобу на другие решения госорганов направьте в течение 30 дней ([ч. 5–6 ст. 40 Закона № 248](https://mini.1umd.ru/#/document/81/13879035/)). Срок отсчитывайте с момента, когда вы получили решение или предписание.

**Ситуация**

Можно ли восстановить срок обжалования решения госоргана

Да, можно.

Чтобы восстановить срок, направьте в госорган ходатайство о восстановлении срока. Такой порядок устанавливает [часть 7](https://mini.1umd.ru/#/document/81/13879035/) статьи 40 Закона № 248.

Составьте ходатайство в простой письменной форме. В документе укажите причину пропуска срока. Направьте ходатайство вместе с жалобой либо отдельно.

**Как составить жалобу**

Составьте жалобу в простой письменной форме.

На рисунке 2 мы показали образец досудебной жалобы и как ее заполнить.

**Рисунок 2. Образец досудебной жалобы**

В правом верхнем углу жалобы укажите реквизиты надзорного органа, который будет ее рассматривать, а также название и реквизиты своей организации

В вводной части жалобы напишите, чье решение вы обжалуете, его дату и номер. Если решение или предписание выносило должностное лицо, необходимо указать его Ф. И. О.

Основная часть жалобы состоит из аргументов, по которым вы не согласны с решением или предписанием. Здесь необходимо указать, какие нормы нарушил госорган, а также фактические обстоятельства правонарушения

В заключительной части укажите, какое решение должен принять госорган после рассмотрения жалобы. Таких решений может быть два:

* приостановить исполнение решения;
* приостановить исполнение решения в части

После того как вы составили жалобу, укажите в приложении все документы, на которые ссылаетесь в тексте

Эксперты системы УМД разработали досудебные жалобы во все инстанции, которые проверяют работу УО. Скачайте их, чтобы оспорить незаконные действия инспектора.

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

1. **Вывоз отходов от ремонта**

**Вопрос о том, входит ли в состав ТКО мусор, образовавшийся после текущего и капремонта в МКД, остаётся открытым. ФАС и Минприроды, а также Верховный суд России отвечают на него по-разному. Вместе с главой Экспертного совета Ассоциации «Р1» Еленой Шерешовец сделали обзор их позиций.**

**Отходы от текущего ремонта жилья – это ТКО**

Такое мнение озвучило УФАС по Республике Коми в решении и предписании от 27.02.2019 по делу № А 06–05/18. Ведомство возбудило это дело после жалобы УО на неправомерные действия предприятия, которое согласно лицензии, размещало и утилизровало отходы на городских полигонах.

Управляющая организация до 2019 года являлась перевозчиком ТКО от жилого фонда к месту их захоронения. Строительный мусор, в том числе образовавшийся после ремонта жилфонда, принимало от УО специализированное предприятие за отдельную плату.

Стоимость данной услуги в 2018 году превышала тариф по захоронению ТКО на городском полигоне на 177%. УО обратилась в УФАС с просьбой проверить, не нарушает ли компания антимонопольное законодательство, занимая доминирующее положение на рынке. Как указало ведомство в решении № 02-01/1306:

- ТКО – это отходы потребления, образующиеся у населения, в том числе при приготовлении пищи, уборке и ремонте жилых помещений (ГОСТ Р 53692-2009, утверждённый приказом Ростехрегулирования от 15.12.2009 № 1092-ст).

- Согласно п. 3.8 постановления Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1, текущий ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, работах по устранению мелких повреждений и неисправностей.

- Отходами от текущего ремонта МКД признаётся такой строительный мусор, как обрезь и лом гипсокартонных листов, отходы шпатлевки, рубероида, толи, незагрязнённые отходы линолеума, мусор от ремонтных работ. Они включены в состав ТКО, цены на вывоз, размещение и утилизацию которых регулируются государством.

Мусор, образовавшийся при текущем ремонте жилфонда, является остатками сырья и материалов, образовавшихся в результате потребления в жилых помещениях. В соответствии с п. 2 приказа Минприроды России от 14.08.2013 № 298, он отвечает признакам ТКО и включается в их состав.

**Отходы от капремонта не входят в состав ТКО**

Ведомство сформулировало свою позицию по этому вопросу в п. 8 горячей линии для населения по вопросам реализации реформы ТКО. Оно отметило, что, в соответствии с ФККО, утвержденным приказом Росприроднадзора от 22.05.2017 № 242, крупногабаритные отходы из жилищ (код ФККО 7 31 110 02 21 5) в составе группы «Отходы из жилищ» (7 31 100 00 00 0) относятся к подтипу «Отходы коммунальные твёрдые» (7 31 000 00 00 0).

В соответствии с Методическими рекомендациями, утверждёнными приказом Госстроя РФ от 10.11.1998 № 8, текущий ремонт здания – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению неисправностей элементов здания и поддержанию эксплуатационных показателей.

Вместе с тем группы «Отходы строительных материалов на гипсовой основе» (8 24 100 00 00 0), «Отходы затвердевших строительных смесей прочих» (8 24 910 00 00 0) и «Отходы линолеумов, полимерных плиток» (8 27 100 00 00 0) относятся к типу «Отходы строительства зданий, сооружений» (8 20 000 00 00 0). Положениями ч. 13 ст. 1 ГрК РФ, строительство определено как создание зданий, строений, сооружений, в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства.

По мнению Минприроды России, отходы от капитального ремонта многоквартирного дома должны вывозиться по отдельному договору с оператором и за отдельную плату.

Включение отходов от ремонта в состав ТКО зависит от вида такого ремонта «Получается, текущий ремонт – это ТКО, а капитальный – нет», – отметила Елена Шерешовец. – «Но до сих пор нет четких критериев отличия текущего от капитального ремонта. Вся имеющаяся нормативная база расплывчата». Эксперт привела перечень нормативно-правовых актов с критериями, по которым отделяется один вид ремонта в МКД от другого:

- п. 4 Типового договора социального найма (ПП РФ от 21.05.2005 № 315);

- прил. 7 к Правилам № 170;

- положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий (приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312);

- перечень работ по текущему ремонту зданий и сооружений по зданиям (постановление Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279).

При этом, как отметила Елена Шерешовец, даже в практике Верховного суда России есть прямо противоположные решения о том, что относится к текущему, а что к капитальному ремонту:

- Определение ВС РФ от 03.10.2006 № КАС06-368. Суд сделал вывод, что «замена оконных и дверных приборов и ремонт внутриквартирного инженерного оборудования относится к текущему ремонту». -

- Определение ВС РФ от 19.11.2013 № 56-КГПР13-8.

Суд указал, что «замена оконных блоков (полностью) является работой по капитальному ремонту».

**На заметку управляющим домами**

Таким образом, отходы от текущего ремонта регоператор обязан вывозить в составе ТКО по единому тарифу на коммунальную услугу, а материалы, оставшиеся после капремонта – по отдельным договору и плату. При этом из-за отсутствия чётких критериев разделения таких работ УО будет непросто доказать исполнителю услуг, после каких именно работ образовался мусор.

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

1. **Как определить границу эксплуатационной ответственности по инженерным сетям**

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

**Владелец инженерной сети должен ее эксплуатировать, то есть обслуживать и содержать. В этой рекомендации мы рассказали, где проходит граница ответственности между управляющими МКД организациями и РСО, в чем разница между эксплуатационной ответственностью и балансовой принадлежностью, как их закрепить и для чего это нужно.**

**Почему важно определить границу эксплуатационной ответственности**

От установленных границ эксплуатационной ответственности зависит:

* какие участки инженерных сетей и оборудования будут обслуживать УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК а какие — РСО;
* до каких границ РСО будет отвечать за качество коммунального ресурса.

Ответственному лицу придется содержать свое имущество, в том числе оплачивать потери на сетях, устранять аварийные ситуации. Чтобы избежать споров при исполнении договора, РСО и управляющая МКД организация должны подписать акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности. Такой вывод следует из [подпункта «а»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902329743/ZAP2CQ83GG/) пункта 18 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных [постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902329743/) (далее – Правила № 124).

**Пример**

Границу эксплуатационной ответственности в акте установили за пределами внешней границы стены МКД

По итогам одного из дел суд взыскал с ТСЖ в пользу РСО затраты на работы по устранению утечки на водопроводных сетях. Суд руководствовался актом разграничения эксплуатационной ответственности. По акту получалось, что за эксплуатацию аварийного участка сети отвечает ТСЖ. На деле ремонт этого участка провела за свой счет водоснабжающая организация.

Границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности в акте были установлены не на внешней границе стены МКД, а значительно дальше. Суд отклонил доводы ТСЖ о бесхозности спорного участка сетей и незаконности указанного акта. Суд указал, что сторонами подписан акт без замечаний и возражений. ТСЖ не обращалось в суд с иском признать акт незаконным. То есть стороны договора добровольно определили границы ответственности. Следовательно, РСО, устранив аварию на принадлежащем ТСЖ участке сети, приобрела право требовать с ТСЖ возмещения стоимости выполненных работ ([постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.03.2011 по делу № А82-4853/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/770427327/)).

**Пример**

РСО доказала в суде обязанность ТСЖ оплатить потери в сетях, так как ОДПУ был установлен до границы балансовой принадлежности

У МУП и ТСЖ возникли разногласия из-за того, что ОДПУ тепловой энергии был установлен в подвале МКД, то есть не на границе балансовой принадлежности сетей.

Стороны не смогли договориться, кто должен оплатить потери тепловой энергии на участке сети внутри МКД до места установки прибора учета. МУП выставил счета для оплаты товариществу. Товарищество же утверждало, что тепловые потери на этом участке должен был оплатить МУП, и обратилось с иском в суд. ТСЖ потребовало взыскать с МУП неосновательное обогащение за излишне уплаченные ТСЖ денежные средства за полученную тепловую энергию. Суд первой инстанции иск удовлетворил.

МУП не согласился с решением суда и подал кассационную жалобу в ФАС Волго-Вятского округа. МУП указал, что суд первой инстанции не установил, на каком участке сети возникают предъявленные к оплате потери. Прибор учета тепловой энергии установлен не на границе раздела балансовой принадлежности сетей истца и ответчика, а в подвале МКД. Участок сети от границы внешней стены дома до места установки прибора – это общее имущество собственников помещений в МКД. Следовательно, тепловые потери через изоляцию на этом участке сети должно оплачивать ТСЖ.

ФАС Волго-Вятского округа указал, что суд первой инстанции не установил место нахождения ОДПУ и принадлежность участка сети. А это важно, чтобы решить вопрос о том, есть ли у МУП право получить плату за утерянный в сетях объем тепловой энергии. Исполнитель КУ обязан оплатить в полном объеме стоимость поставленного ему коммунального ресурса, в том числе потери во внутридомовых сетях. Если прибор учета установлен за границей балансовой принадлежности сетей, то есть не на внешней стене дома, а смещен в сторону участка сети, проходящего внутри помещения МКД, то он не фиксирует объем потерь на этом участке сети. Участок сети внутри МКД входит в состав общего имущества. Потери коммунального ресурса на этом участке оплачивает исполнитель КУ. В результате ФАС отменил решение суда первой инстанции ([решение Арбитражного суда Республики Коми от 21.03.2011 по делу № А29-10507/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/454631283/), [постановление ФАС Волго-Вятского округа от 27.07.2011 по делу № А29-10507/2010](https://mini.1umd.ru/#/document/96/454631283/)).

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

Законодательство разделяет понятия «балансовая принадлежность» и «эксплуатационная ответственность». Они часто не совпадают.

Граница балансовой принадлежности – это линия раздела, которая указывает, кому принадлежат объекты и сети ресурсоснабжения, например, на праве собственности. Граница эксплуатационной ответственности – линия раздела, которая определяет ответственность сторон договора за эксплуатацию объектов и сетей ресурсоснабжения. Такую границу по соглашению сторон устанавливают в договоре ресурсоснабжения.

Такие правила следуют из [пункта 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919551/ZAP1QCA3BS/) Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных [постановлением Правительства от 27.12.2004 № 861](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919551/), [пункта 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499036854/ZAP1OMQ389/) Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных [постановлением Правительства от 29.07.2013 № 644](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499036854/), [пункта 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902363976/ZAP1T8O38A/) Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных [постановлением Правительства от 08.08.2012 № 808](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902363976/).

Границей балансовой принадлежности признают внешнюю границу стены МКД, а граница эксплуатационной ответственности может:

* совпадать с местом соединения ОДПУ с соответствующей инженерной сетью в МКД;
* совпадать с границей балансовой принадлежности (по внешней границе стены МКД);
* устанавливаться по соглашению сторон.

Такие правила установлены для границы сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения. Это следует из [пункта 8](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MA62N9/) Правил № 491, пунктов [2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902363976/XA00M262MM/), [21](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902363976/XA00MB82NE/) Правил № 808, [пункта 32](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499036854/XA00M482MH/) Правил № 644, [пункта 38](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919551/XA00M2Q2MC/) Правил № 861.

Границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности – существенные условия договора ресурсоснабжения, который заключают УО и РСО. Это следует из [пункта 17](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902329743/XA00M7E2ML/), [подпункта «а»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902329743/XA00M4U2MM/) пункта 18 Правил № 124.

**Рисунок 1. Примерная схема ввода инженерной сети в здание. Граница эксплуатационной ответственности совпадает с границей балансовой принадлежности**

**Рисунок 2. Примерная схема ввода инженерной сети в здание. Граница эксплуатационной ответственности не совпадает с границей балансовой принадлежности**

Изменить границы эксплуатационной ответственности можно по соглашению между управляющей МКД организацией и РСО. Для этого нужно внести изменения в договор ресурсоснабжения. Такое правило предусмотрено [частью 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MH82NM/) статьи 450 ГК. Если по соглашению сторон не получается, вы вправе обратиться в суд.

**Ситуация**

Кто отвечает за состояние наружной инженерной сети на придомовой территории МКД

За нее отвечает собственник инженерной сети. Информацию о собственнике, как правило, можно найти в документах на строительство МКД: договор аренды земли, инвестиционный контракт, технические условия на присоединение к сетям инженерного обеспечения.

Обратите внимание, что сети за пределами внешней стены МКД включают в эксплуатационную ответственность управляющей МКД организации, только если эти сети входят в состав общего имущества собственников помещений дома ([постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.09.2016 № Ф04-4127/2016 по делу № А75-12517/2015](https://mini.1umd.ru/#/document/98/13642441/)). Законодательство автоматически не включает объекты «в земле» в собственность лица, которому земля принадлежит. Поэтому сеть на придомовой территории не становится общей собственностью МКД только потому, что она расположена на этой территории.

Если сеть бесхозяйная, то орган МСУ обязан определить РСО, которая будет обслуживать такую сеть за счет установленного для этой РСО тарифа. Такое правило следует из законов о ресурсоснабжении, например, [части 4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902227764/ZAP2JV83M5/) статьи 8, [части 6](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902227764/ZAP2I7U3N2/) статьи 15 Закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», [частей 5, 6 статьи 8](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902316140/ZAP2FQO3JD/) Закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

**Ситуация**

Кто должен обслуживать канализационные колодцы, которые расположены на придомовой территории

Ответ зависит от того, где проходят границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между централизованными сетями водоснабжения и водоотведения и инженерными сетями в составе общего имущества МКД.

Как правило, границу балансовой принадлежности сетей определяют по стене МКД, а границей эксплуатационной ответственности считают место соединения ОДПУ с сетью ресурсоснабжения в МКД. При отсутствии ОДПУ границу эксплуатационной ответственности определяют на границе балансовой принадлежности, то есть по стене МКД. Точные границы нужно прописать в договоре ресурсоснабжения. Это существенные условия договора. Такие правила следуют из пункта 8 Правил № 491, подпункта «ж» пункта 17, подпункта «а» пункта 18 Правил № 124.

Обратите внимание, что, если технической документацией на МКД предусмотрены канализационные выпуски и канализационные колодцы, такое оборудование входит в состав общего имущества в МКД. Тогда его обслуживает управляющая МКД организация в счет платежей собственников помещений. Такое правило следует из [подпункта «ж»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9U2ND/) пункта 2, [абзаца 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/ZAP2UAI3Q0/) пункта 5, [пункта 16](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MAM2NB/) Правил № 491.

Инженерные сети водоснабжения и водоотведения, которые не входят в состав общего имущества, обязаны содержать собственники или иные законные владельцы таких сетей ([ст. 210 ГК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA026303I1/)). Если сети и расположенные на них объекты признали бесхозяйными, их обслуживает РСО со дня подписания с органом МСУ передаточного акта на такие объекты. Обязанность РСО следует из частей [5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902316140/ZAP2FQO3JD/), [6](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902316140/ZAP25SK3EU/) статьи 8 Закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

**Где проходит граница ответственности по сетям между управляющей МКД организацией и РСО**

Закон делит сети на внутридомовые и наружные. По общему правилу граница ответственности проходит по внешней стене дома: снаружи – РСО, внутри – управляющая МКД организация.

Управляющая МКД организация отвечает за содержание и ремонт общего имущества ([ч. 16 ст. 161 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9A2NA/)). В состав общего имущества включают инженерные коммуникации, которые предназначены для обслуживания МКД и находятся:

* внутри квартир и нежилых помещений (например, стояки);
* вне квартир и индивидуальных нежилых помещений, но в пределах МКД (индивидуальный тепловой пункт);
* вне МКД, но в пределах земельного участка, на котором расположен дом (инженерные сети).

Это установлено [частью 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7C2N3/) статьи 36 ЖК, подпунктами «д», «ж» пункта 2 Правил № 491.

В зависимости от способа управления МКД собственники закрепляют состав общего имущества:

* в договоре управления МКД – при управлении МКД управляющей организацией;
* протоколе ОСС – при управлении ТСЖ, ЖСК, ЖК или непосредственно собственниками помещений.

РСО отвечает за поставки коммунальных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения. Это общее правило. Другие условия можно прописать в договоре ресурсоснабжения, то есть стороны вправе сами распределить зоны ответственности в каждом конкретном случае ([ч. 15 ст. 161 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP27O83EF/)).

**Ситуация**

Можно ли закрепить границу эксплуатационной ответственности по инженерной сети протоколом ОСС

Нет, нельзя.

ОСС не вправе принимать решение по этому вопросу. Компетенция ОСС предусмотрена [частью 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6G2MA/) статьи 44 ЖК.

Границу эксплуатационной ответственности по инженерным сетям управляющая МКД организация и РСО по взаимному соглашению закрепляют в акте. Копию акта прилагают к договору ресурсоснабжения. Такое правило следует из подпункта «а» пункта 18 Правил № 124.

**Ситуация**

Кто отвечает за содержание запорных кранов (арматуры) на отводах от стояков

Управляющая МКД организация.

УО, ТСЖ, ЖСК несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в МКД. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы ГВС и ХВС, состоящие из:

* стояков;
* ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;
* отключающих устройств, расположенных на ответвлениях стояков;
* общедомовых приборов учета холодной воды;
* первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
* механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Это закреплено [пунктом 5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M8G2N0/) Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/).

Из этого следует, что внутриквартирные коммуникации после первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков – в зоне ответственности собственника помещения.

**Как закрепить границу ответственности с РСО**

Границу ответственности оформляют двумя актами: разграничения балансовой принадлежности сетей и эксплуатационной ответственности. Копии актов прилагают к договору ресурсоснабжения. Такое правило предусмотрено [подпунктом «а»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902329743/XA00M4U2MM/) пункта 18 Правил № 124.

Приложения составляют в двух экземплярах – для каждой из сторон. Форма и порядок оформления актов законодательством не предусмотрены. Как правило, формы актов предлагает РСО. Их можно изменить или дополнить по соглашению сторон. Управляющая МКД организация также может направить свою форму акта на утверждение в адрес РСО.

При составлении актов руководствуйтесь:

* положениями Правил № 491;
* соглашением с собственниками помещений (при наличии).

Это следует из [пункта 8](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MA62N9/) Правил № 491.

Акты разграничения балансовой принадлежности сетей и эксплуатационной ответственности нужно утвердить при заключении договора с РСО. Если не составили, когда заключали договор, то их можно и нужно составить в дальнейшем. Для этого потребуется внести изменения в договор ресурсоснабжения.

Если захотите внести изменения в утвержденные акты и изменить границу эксплуатационной ответственности или балансовой принадлежности, это можно будет сделать только по соглашению с РСО и также через изменение договора ресурсоснабжения. Такое правило следует из [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MH82NM/) статьи 450 ГК.

**Ситуация**

Вправе ли РСО закрепить в акте разграничения эксплуатационной ответственности обязанность УО, ТСЖ, ЖСК обслуживать наружную бесхозную сеть

Нет, не вправе.

Чтобы отвечать за сети вне МКД, нужны основания. Если участок сети не принадлежит РСО, это не значит, что УО, ТСЖ, ЖСК должны «автоматически» его обслуживать.

Сети за пределами внешней стены МКД включают в эксплуатационную ответственность управляющей МКД организации, только если эти сети входят в состав общего имущества собственников помещений дома ([постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.09.2016 № Ф04-4127/2016 по делу № А75-12517/2015](https://mini.1umd.ru/#/document/98/13642441/)). Собственники не должны оплачивать содержание имущества, которое им не принадлежит. Нельзя утверждать, что спорный участок относится к общему имуществу только потому, что он не стоит на балансе РСО. Состав общего имущества МКД определяют собственники помещений такого дома с учетом данных в ЕГРН. Такое правило следует из [статьи 36](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFO2O4/) ЖК, [подпункта «д»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M8Q2N7/) пункта 2 Правил № 491.

**Ситуация**

Что делать, если РСО требует подписать акт, который обязывает УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК обслуживать бесхозные сети

Потребуйте изменить акты и исключить из вашей ответственности спорные объекты. Укажите, что границей эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения является место соединения ОДПУ с соответствующей инженерной сетью ([п. 8 Правил № 491](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MA62N9/)) или внешняя стена дома.

Чтобы включить наружную сеть в эксплуатационную ответственность УО, нужно доказать, что она входит в состав общего имущества собственников помещений дома. Такой вывод следует из [постановления Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.09.2016 №Ф04-4127/2016 по делу № А75-12517/2015](https://mini.1umd.ru/#/document/98/13642441/).

**Ситуация**

Что предпринять, если при заключении договора РСО не приложила к нему акты разграничения ответственности и балансовой принадлежности

В таком случае вы вправе направить в РСО протокол разногласий к договору. РСО обязана рассмотреть такой протокол и известить вас о заключении договора в согласованной редакции или об отклонении протокола разногласий. Если получили отклоненный протокол разногласий либо не получили извещение о результатах рассмотрения протокола, вы вправе передать разногласия при заключении договора на рассмотрение суда. Такие правила предусмотрены частями [1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MIU2O5/), [2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00RS82PC/) статьи 445 ГК.

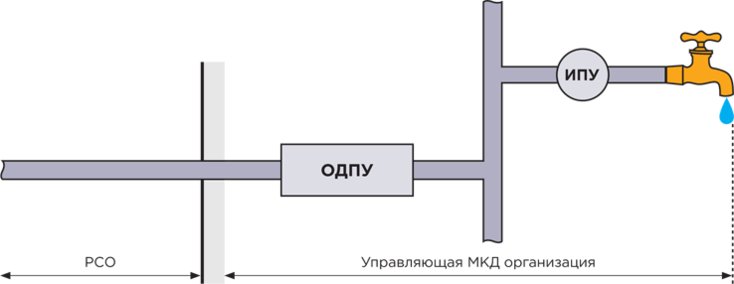
**Где проходит граница ответственности при прямых договорах между потребителями и РСО**

Если собственники заключили прямые договоры с РСО, то такая организация отвечает за нарушение качества предоставленных КУ на границе раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения (далее – граница раздела). Такой границей для сетей водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения признают:

* место соединения прибора учета с соответствующей централизованной сетью – при наличии ОДПУ;
* внешнюю границу стены МКД – при отсутствии ОДПУ.

Для сетей газоснабжения граница раздела проходит в месте соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Рисунок 3. За что отвечают РСО и управляющая МКД организация при прямых договорах**



Стороны могут определить другое место для границы ответственности за качество предоставления коммунальной услуги каждого вида.

Такие правила предусмотрены [пунктом 24](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MBI2NM/) Типового договора холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления, (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) согласно [приложению № 1(1)](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00RNG2OR/) к Правилам № 354.

До границ раздела контролировать качество коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи обязаны УО, ТСЖ, ЖСК ([подп. «г» п. 31(1) Правил № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00RNI2OS/)). Также управляющие МКД организации продолжают отвечать за внутридомовую сеть. УО, ТСЖ, ЖСК обязаны самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляют коммунальные услуги потребителю ([подп. «б» п. 31(1)](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00RME2OM/), [подп. «а» п. 148.22(1)](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3E2MH/) Правил № 354).

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

1. **10 популярных вопросов ноября**

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

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

**1. Вправе ли УО, ТСЖ, ЖСК начислять плату за ЖКУ мобилизованным гражданам?**

Да, вправе. Мобилизованных освободили только от уплаты пеней.

УО, ТСЖ, ЖСК не вправе выставлять пени по долгам за жилое помещение и коммунальные услуги и по взносам за капремонт:

* гражданам, которые заключили контракт на военную службу в связи с мобилизацией в Вооруженные Силы;
* членам семей мобилизованных граждан.

Такое правило предусмотрено [статьей 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/351933291/ZAP21JU3BB/) Закона от 07.10.2022 № 378-ФЗ.

При этом таких граждан не освободили от оплаты ЖКУ и взносов за капремонт в целом.

Подробнее — в материале [Как начислять пени по долгам за ЖКУ мобилизованным](https://mini.1umd.ru/#/document/86/508107/)

**2. Как УО, ТСЖ, ЖСК избежать ответственности, если имущество собственников пострадало из-за протечки крыши после сильного дождя и снега?**

Нужно доказать, что вред имуществу причинен из-за обстоятельств непреодолимой силы.

Управляющие МКД организации отвечают за вред имуществу, жизни и здоровью собственников, который возник из-за ненадлежащего содержания общего имущества в МКД. Такое правило следует из [статьи 161](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA42NH/) ЖК, пунктов [10](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6S2MI/), [42](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M3A2ME/) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/).

Чтобы избежать ответственности, нужно доказать отсутствие вины за нарушенное обязательство. Одним из оснований признают непреодолимую силу обстоятельств, при которых причинен вред (п. [2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MG42O7/), [3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MGM2OA/) ст. 401 ГК).

Непреодолимая сила, или форс-мажор, — это чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, которые нельзя было разумно ожидать, избежать или преодолеть. Поэтому их невозможно контролировать сторонам. Чрезвычайными признают обстоятельства, которые вышли за пределы нормального, естественного, необычны в конкретных условиях ([п. 8 постановления Пленума Верховного суда от 24.03.2016 № 7](https://mini.1umd.ru/#/document/96/420344197/ZAP206Q3DE/)). Например, осадки в виде дождя, снега, града относят к обычным явлениям природы. Но если снег и дождь выпадают в большом количестве, может возникнуть чрезвычайная ситуация в виде подтопления. Подтвердить непреодолимую силу обстоятельств можно, например, справкой метеорологической станции, информацией на официальном интернет-сайте МЧС, на сайте органов госвласти или МСУ.

**3. Что предпринять, если радиаторы отопления в аварийном состоянии, но житель не пускает сотрудника УО в квартиру для ремонта?**

Составьте акт о недопуске и обратитесь в суд, чтобы обязали предоставить доступ.

Потребитель обязан пускать представителей УО для выполнения ремонтных работ — по мере необходимости, а для ликвидации аварий — в любое время.

Поэтому, чтобы получить доступ, направьте собственнику уведомление о необходимости выполнить аварийные работы внутри помещения. Уведомление можно направить любым удобным способом. Важно, чтобы такой способ был быстрым и вы могли подтвердить документально, что собственник получил уведомление. Сообщите, что в случае аварии ответственность за возмещение ущерба ляжет на собственника. Если попасть в квартиру не получилось, составьте акт о недопуске.

Такие правила следуют из [подпункта «е»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M7Q2MR/) пункта 34, [пункта 85](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MC22NJ/) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/).

Если потребитель так и не пустил в квартиру, обращайтесь в суд — он обяжет его предоставить доступ. Такой вывод подтверждает судебная практика. Например, апелляционное определение Приморского краевого суда от 24.09.2018 по делу № 33-9097/2018, апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 22.03.2018 № 33-5058/2018 по делу № 2-3779/2017.

Чтобы судья встал на вашу сторону, в иске укажите:

* основание для доступа в помещение;
* доказательства того, что уведомили собственника, и его отказа.

Подробнее — в рекомендациях:

**4. Обязан ли орган МСУ погасить долг за ЖКУ по квартире, которая перешла к нему как выморочное имущество?**

Да, обязан.

По долгам наследодателя отвечает наследник, которому перешло имущество, независимо от основания наследования и способа принятия наследства. Если наследников нет, то помещение становится выморочным имуществом и переходит по закону в собственность РФ, городов федерального значения или муниципального образования. Такие выводы сделал Пленум Верховного суда в [пункте 60](https://mini.1umd.ru/#/document/96/902349713/XA00M782N0/) постановления от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».

Если квартира перешла органу МСУ, то с момента смерти предыдущего собственника и до заселения квартиры оплачивает ЖКУ и погашает долги этот орган МСУ или управомоченное им лицо ([ч. 3 ст. 153 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCE2NM/)). Есть положительная судебная практика по взысканию задолженности за ЖКУ с органа МСУ: постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.05.2017 [№ 13АП-5458/2017](https://mini.1umd.ru/#/document/98/20232306/), [А56-20829/2016](https://mini.1umd.ru/#/document/98/20232306/), [решение Арбитражного суда Приморского края от 26.12.2016 № А51-6995/2016](https://mini.1umd.ru/#/document/98/16781780/).

Подробнее — в рекомендации [Порядок наследования выморочного имущества](https://mini.1umd.ru/#/document/16/39048/)

**5. Можно ли присоединить к существующему ТСЖ другие МКД и создать многодомное товарищество?**

Нет, нельзя.

Присоединять МКД к уже существующему ТСЖ, чтобы создать многодомное товарищество, законодательство не разрешает. Несколько ТСЖ можно объединить в ассоциацию или союз товариществ ([ст. 142 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9A2N8/)). Такое решение принимает общее собрание каждого ТСЖ по отдельности простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей ([ч. 4 ст. 146 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7M2N0/)).

**6. Кто должен разбираться с поступлением платежа, если собственник оплатил ЖКУ, но деньги на счет УО, ТСЖ, ЖСК не пришли?**

Разбираться должна управляющая МКД организация.

Потребитель считается оплатившим услуги в тот момент, когда он внес средства в банк или платежному агенту. Такое правило следует из [статьи 37](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9005388/XA00MEM2NV/) Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». Поэтому если потребитель внес плату, но на счет УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК она не поступила, то выяснять причину задержки поступления платежа должна управляющая МКД организация.

Исключение — потребитель указал неверные реквизиты платежа. В этом случае он отвечает за непоступивший платеж.

**7. Можно ли брать с собственника плату за выдачу акта о наличии или отсутствии технической возможности установки ИПУ?**

Нет, нельзя.

Потребитель может требовать от исполнителя КУ составить акт об установлении наличия или отсутствия технической возможности установки ИПУ. Такое право предусматривает [подпункт «к(3)»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M942NB/) пункта 33 Правил № 354. Но право исполнителя брать плату за составление такого акта не предусмотрено.

**8. Обязана ли УО обновлять технический паспорт на МКД?**

Да, обязана.

УО обязана вносить изменения в техническую документацию МКД, которые связаны с управлением общим имуществом. Поэтому УО обязана актуализировать техдокументацию, в том числе технический паспорт, например, при изменении площадей, перепланировках, реконструкции в МКД. Такое правило следует из [подпункта «а»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00M8G2N0/) пункта 4, [пункта 20](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00M902MS/) Правил осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных [постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/), пункта 27 Правил № 491. Аналогичный вывод сделал Арбитражный суд Волго-Вятского округа в [постановлении от 19.09.2016 № А17-8498/2015](https://mini.1umd.ru/#/document/98/13351281/).

Расходы по актуализации техпаспорта собственники помещений оплачивают в составе платы за жилое помещение. Такой вывод следует из [постановления Второго арбитражного апелляционного суда от 01.07.2016 № 02АП-3830/2016 по делу № А17-8498/2015](https://mini.1umd.ru/#/document/98/10776767/).

**9. Кто платит госпошлину, если УО подает иск в суд в интересах собственников помещений?**

Ответ зависит от того, по какому вопросу УО обращается в суд.

УО вправе представлять интересы собственников в суде по вопросам содержания общего имущества. Например, по искам об истребовании общего имущества из чужого незаконного владения, устранении препятствий в пользовании имуществом, об устранении строительных недостатков. Для этого ОСС должно наделить УО такими полномочиями и решить, каким способом уплачивать государственную пошлину, из каких средств и кто должен это делать.

Если иск связан с защитой прав собственников как потребителей, государственную пошлину при подаче иска платить не нужно. Такое правило следует из [пункта 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9005388/ZAP21NS3BQ/) статьи 17 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», [подпункта 4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901765862/ZAP1MS438L/) пункта 2, [пункта 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901765862/ZAP2CQU3O7/) статьи 333.36 НК.

**10. Нужно ли новому председателю правления ТСЖ регистрироваться в налоговой инспекции и как это сделать?**

Да, нужно.

Вначале новый председатель вносит сведения в ЕГРЮЛ. Заявление по [форме Р13014](https://mini.1umd.ru/#/document/118/112660/) (до 25.11.2020 — Р14001) заполняют в двух экземплярах и заверяют нотариально. Нотариус может потребовать личного присутствия председателя ТСЖ, свежую выписку из ЕГРЮЛ, паспорт, ИНН, ОГРН, а также устав ТСЖ и протокол собрания о выборе нового председателя товарищества.

Далее с пакетом документов необходимо обратиться в ФНС. Затем также нужно обратиться в банк. В банке оформят новую карточку подписей и оттиска печати. Для банковских работников представьте копии записи в ЕГРЮЛ, протокола общего собрания членов ТСЖ и приказа о назначении председателя ТСЖ.

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

1. **Ответы экспертов на вопросы УО**

**10 ноября участники онлайн-семинара «Коротко о наболевшем» получили ответы на свои вопросы, заданные экспертам Ассоциации «Р1». Елена Шерешовец и Ирэн Парсамян разобрали случаи из повседневной работы управляющих домами и дали советы, как разрешить сложные ситуации. Читайте отчёт с эфира.**

**Глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец и исполнительный директор Ирэн Парсамян ответили на несколько десятков вопросов от УО по управлению домами, проведению общих собраний, обслуживанию земельных участков, взаимоотношениях с РСО и по другие темам:**

**Первой темой обсуждения стало перелицензирование управляющих организаций.**

Оно стартовало 11 октября 2022 года – в то время, когда Госдума России рассматривает законопроект № 207208-8 о переносе этой процедуры на пять месяцев. Эксперты отметили, что, если документ будет принят, управляющие организации, уже получившие отказ в продлении лицензий, будут вправе подать заявление в орган ГЖН ещё раз: за 60-45 рабочих дней до 1 июня 2023 года. Также УО, которым надзорное ведомство не продлило действие лицензии, вправе оспаривать такое решение, особенно, если оно незаконное. Больше по данной теме – в материалах онлайн-семинара, размещённых под статьёй.

На сегодня Госдума РФ приняла в трёх чтениях законопроект о переносе даты начала исчисления срока действия лицензии УО с 11 января на 1 июня 2018 года. Теперь продлить их нужно до 1 июня 2023 года. За этот период Минстрой РФ должен принять положение о порядке подачи и рассмотрения заявлений от УО. Законопроект № 207208-8 вступит в силу со дня его официального опубликования, и его действие будет распространяться на отношения, возникшие с 11 октября 2022 года. Изменения вносятся в ч. 7 ст. 5 Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ. Срок действия лицензий, полученных до 11 января 2018 года, переносится на пять месяцев. Подать заявление на перелицензирование нужно с 3 по 27 марта 2023 года. Одной из причин таких изменений в № 485-ФЗ стало отсутствие порядка проведения органами ГЖН мероприятий по перелицензированию. Также законодатели сослались на то, что в действующих нормативно-правовых актах не урегулирован вопрос, кто будет управлять МКД, если компания получит отказ в продлении лицензии. Законопроект требует пояснений и доработки. Об этом исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян написала в Минстрой РФ и другие органы власти. Среди озвученных в обращении вопросов – что делать УО, которые в октябре 2022 года уже продлили свои лицензии, ведь законопроект устанавливает иные сроки подачи заявлений на перелицензирование. «Решение о продлении лицензии выдаётся “при условии, что в результате проверки лицензиата установлено соблюдение срока подачи заявления”. Получается, сейчас все, кто подавал заявление, сроки не соблюдали», – отметила глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец. – «Нужно вносить изменения в этот пункт НПА. Иначе всем придётся подавать заново заявления о продлении лицензии в марте 2023 года».

**Обязана ли УО предоставлять собственнику отчёты о работе за пределами срока исковой давности**

Собственники запросили у УО информацию по ежегодным отчётам за 2008-2012 годы. Может ли компания отказать им, сославшись на истечение трёхлетнего срока давности и пятилетнего срока хранения документов? Эксперты отметили, что управляющая организация не может отказать собственникам помещений в предоставлении информации. Но передавать какие-то документы необязательно: можно дать ссылку, например, на сайт УО, где данные отчёты размещены. Компания обязана передать такую информацию независимо от сроков. Если же документов нет: истёк срок их хранения или исковой давности – то УО должна в ответ на запрос уведомить авторов запроса об этом.

**Могут ли владельцы нежилых помещений голосовать на ОСС по вопросу заключения прямых договоров с РСО**

Должны ли собственники нежилых помещений участвовать в голосовании о переходе на прямые договоры с РСО, ведь они и так обязаны заключить такие договоры? Владельцы нежилых помещений, как и собственники квартир, имеют право участвовать в общих собраниях и голосовать по вопросам повестки дня, которые входят в компетенцию ОСС. Переход дома на прямые договоры с РСО относится к таким вопросам. Наличие таких договоров между владельцами нежилых помещений и поставщиками ресурсов в силу закона никак не влияет на право собственников участвовать в собрании.

**Вправе ли собственники и УО вводить дополнительные штрафы за нарушения правил проживания в доме**

Собственники на ОСС приняли решение о дополнительных правилах проживания в доме – расширили часы режима тишины и утвердили схему размещения кондиционеров на фасаде МКД. Некоторые жители не соблюдают эти правила и на предписания УО не реагируют. Можно ли на общем собрании прописать штрафы или иные санкции для таких нарушителей? Елена Шерешовец отметила, что многие управляющие домами хотели бы, чтобы на ОСС можно было установить штрафы. Но делать этого нельзя: общее собрание не правомочно их устанавливать, а УО или собственники – брать их с нарушителей. Штраф – это административное наказание, которое находится в компетенции органов власти. Если жители дома нарушают требования к режиму тишины, установленному федеральным или региональным нормативно-правовым актом, УО должна обратиться в надзорный орган для привлечения граждан к ответственности по ст. 6.3 КоАП РФ. Но в данной сфере очень слабая правовая защита и противоречивая судебная практика: иногда суды требуют доказать, что уровень шума действительно превышает допустимые значения (апелляционное определение Омского областного суда от 29.11.2012 по делу № 33-7137/2012). Эксперты дали участникам онлайн-семинара несколько советов, как бороться с шумными жителями МКД, а также какие нужно составить документы, чтобы обратиться в суд с иском к нарушителям покоя в доме.

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

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

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

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

**г. Орёл**

**декабрь 2022 г.**