****

**Информационный бюллетень**

**№3**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**март 2018 г.**

**Содержание:**

1. **Новости сферы ЖКХ**
2. **В 2018 году придется установить ОДПУ тепла во всех МКД**
3. **Когда РСО обязана установить ОДПУ и ввести его в эксплуатацию**
4. **Минстрой РФ о внесении платы за отопление равномерно в течение года.**
5. **Как и когда списывать дебиторку**
6. **Как работать с долгами за ЖКУ по муниципальным помещениям**
7. **Как подобрать индивидуальный подход к каждому должнику**
8. **Понятие «экономия управляющей организации»**
9. **Короткие ответы на вопросы руководителей УО**

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

1. **Новости сферы ЖКХ**

**Дума одобрила новый Закон о проверках в первом чтении**

Проект Закона о проверках, который заменит Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ, успешно прошел первое чтение в Госдуме.

В проекте нового Закона:

-запрет на проверку соблюдения нормативных актов, которые официально не публиковали;

-толкование противоречий в пользу предприятия, которое проверяют;

-разрешение предприятию отказывать инспектору в доступе на территорию при отсутствии распоряжения на проверку;

-право на возмещения вреда, который инспектор нанес предприятию неправомерными действиями, в том числе право предприятия требовать возместить упущенную выгоду;

-признание результатов проверки недействительными, если инспектор не использовал проверочные листы в случае, когда листы обязательны.

**КоАП дополнят деятельностью по управлению МКД**

Депутаты поддержали законопроект № 269843–7 об установлении административной ответственности лицензиата.

Документ устанавливает, что дела об административных правонарушениях по статьям 7.23.3 «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД» и 14.1.3 «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД без лицензии» КоАП будут рассматривать органы госжилнадзора.

Вводится отдельный состав административного правонарушения — осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с грубым нарушением лицензионных требований. Перечень таких нарушений должно установить Правительство. Предусматривается штраф для юридических лиц в размере от 300 тыс. до 350 тыс. руб.

**Работу госжилинспекций оценили**

Минстрой составил рейтинг эффективности госжилинспекций. На первом месте Удмуртская Республика, на втором — Кемеровская, Самарская, Магаданская области и Республика Мордовия, на третьем — Чукотский и Ханты-Мансийский АО.

Деятельность ГЖИ оценивали по нескольким показателям: доле признанных недействительными результатов проверок, доле исполненных предписаний, доле вступивших в силу судебных решений, своевременности предоставления отчетов в Минстрой, наличию горячей линии и ее работе и др.

Главный жилищный инспектор страны отметил ГЖИ, которые за год значительно улучшили показатели: Иркутская, Воронежская, Ярославская, Чукотская и Магаданская.

Последние строчки рейтинга заняли инспекции Камчатского края, Вологодской, Архангельской, Новгородской, Псковской, Орловской, Пензенской областей, республик Тыва, Крым, Северная Осетия-Алания, Калмыкия и Карачаево-Черкесской. Их работу проверят дополнительно. Если подтвердится низкая эффективность, руководителей инспекций могут заменить.

**Всем позволят платить за тепло по ИПУ**

Минстрой разработал проект постановления Правительства, которое позволит собственникам платить за отопление по показателям ИПУ, даже если не во всех помещениях МКД установлены счетчики.

Принцип расчета следующий: из показателей ОДПУ вычитаются данные конкретного ИПУ, а обогрев мест общего пользования оплачивается дополнительно.

Представители РСО считают, что необходимо оценить социально-экономические последствия этих изменений. Также указывают, что в проекте не урегулирован порядок расчета платы при способе оплаты отопления равномерно в течение календарного года. Проблему составляет и теплообмен между смежными квартирами — невозможно корректно посчитать объем тепловой энергии, израсходованной конкретной квартирой. А если особо экономные граждане перекроют в своей квартире батареи, их помещение будет обогреваться за счет соседей.

**Счетная палата не довольна ГИС ЖКХ**

Счетная палата проверяла готовность ГИС ЖКХ к запуску. Результаты неутешительны.

Размещенные в системе данные неполные. Отсутствуют плановые показатели для расчета статистики. Не учитывается полнота заполнения характеристик. Более 90 процентов характеристик заполнено только по 1 проценту МКД.

На 1 ноября 2017 года по всем регионам в среднем на 1 помещение в МКД было размещено 1,76 лицевого счета (расчетно: отношение количества лицевых счетов в многоквартирных домах к количеству помещений в нем), на 1 жилой дом приходилось 0,83 лицевого счета.

По мнению Пленума Счетной палаты, ГИС ЖКХ не готова к полноценному запуску, низкий процент заполнения необходимой информации не позволяет в полной мере использовать потенциал системы для предоставления гражданам информации в сфере ЖКХ и возможности оплаты ЖКУ.

О результатах проверки Счетная палата проинформировала Президента, Минкомсвязь, ФАС, Федеральное казначейство, Генпрокуратуру, Госдуму, Совет Федерации, Почту России.

По данным Минкомсвязи за январь 2018 года, в ГИС ЖКХ зарегистрировано 1,5 млн человек, более 85 тыс. организаций и госорганов. Пользователи портала госуслуг автоматически получают в системе личный кабинет. С ГИС ЖКХ интегрированы 3150 ИТ-систем. С системой работают все банки России — они разместили в ней более 1 млрд фактов оплаты.

## **Использование ГИС ЖКХ для общих собраний закрепят в Жилищном кодексе**

Минстрой разработал изменения в статьи 44 и 47.1 Жилищного кодекса. Например, на голосование по вопросам повестки дня общего собрания с использованием системы отводится от 7 до 60 дней с даты и времени начала проведения такого голосования. Решения общего собрания, принятые по результатам такого голосования, автоматически формируются в форме протокола и в течение часа после окончания голосования размещаются в системе.

**Штраф за ТКО**

Минстрой предлагает разделить виды правонарушений в сфере обращения с отходами.

Сейчас в КоАП установлен общий состав нарушения за несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при обращении с любыми видами отходов и предусмотрен единый размер штрафа. Планируется ввести административную ответственность за отказ от заключения договора на оказание услуг по обращению с ТКО для обеих сторон, а также за нарушение региональным оператором схемы движения коммунальных отходов, предусмотренных территориальной схемой субъекта РФ.

Штраф для должностных лиц будет составлять от 20 тыс. до 50 тыс. руб., для юридических лиц — от 100 тыс. до 300 тыс. руб.

**Как часто будут вывозить мусор?**

Роспотребнадзор планирует изменить нормативы, касающиеся сбора и хранения ТКО. Подготовлен проект новых санитарно-эпидемиологических правил.

Например, сокращено допустимое расстояние от домов до контейнерных площадок — до 10 м, исключен запрет на ночной вывоз мусора, увеличено максимальное количество контейнеров во дворах — до 10 штук. Также ежедневный вывоз мусора заменен на ограничения по максимальному сроку нахождения ТКО на площадке сбора — двое суток в теплое время года и пять суток в холодное. Изменения внесены, чтобы упростить внедрение раздельного сбора мусора. Однако Общероссийский народный фронт считает, что документ защищает интересы региональных операторов, владельцев полигонов и мусоровывозящих компаний, и будет добиваться доработки законопроекта.

**Копии документов сотрудников — это персональные данные**

Правила ведения личных дел сотрудников законодательно не установлены. Копии паспорта, СНИЛС, военного билета относятся к персональным данным. Поэтому следует получить согласие работника на обработку персональных данных, прежде чем складывать копии документов в личное дело. Так работодатель не нарушит требования закона. Такие рекомендации содержит «Доклад с руководством по соблюдению обязательных требований, дающих разъяснение, какое поведение является правомерным, а также разъяснение новых требований нормативных правовых актов за 2 квартал 2017 г.», утвержденный Рострудом.

В судебной практике были случаи, когда работодателю указывали на то, что хранение копии паспорта работника превышает допустимый объем использования персональных данных. Вполне достаточно при приеме на работу сверить личные данные с представленными работником документами.

За нарушение законодательства по статье 13.11 КоАП предусмотрена административная ответственность — предупреждение или штраф.

**Трудинспекторы приходят с чек-листами**

С февраля 2018 года при плановых проверках инспекторы Роструда применяют проверочные листы — списки контрольных вопросов. Всего Роструд утвердил 107 форм (приказ от 10.11.2017 № 655).

В частности, чек-листы касаются вопросов оформления приема на работу; содержания, изменения и прекращения трудового договора; предоставления отпуска и выплаты заработной платы; расследования и учета несчастных случаев на производстве и профзаболеваний; проведения спецоценки условий труда; проведения обязательных предварительных и периодических медосмотров работников; организации обучения по охране труда; регулирования условий труда отдельных категорий работников, в том числе иностранцев, и др.

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

1. **В 2018 году придется установить ОДПУ тепла во всех МКД**

В первом полугодии этого года РСО будут обязаны предложить установить ОДПУ тепла, даже если МКД, которым вы управляете, потребляет менее 0,2 Гкал в час. Если такой прибор не будет установлен до конца 2018 года, то с 1 января 2019 года РСО начнет требовать больше денег за потребленную тепловую энергию.

Из этой статьи вы узнаете:

* в каких домах нужно установить ОДПУ;
* какие сделаны исключения;
* в какие сроки установить ОДПУ тепла;
* как принять решение об установке прибора учета;
* какие последствия отказа от установки ОДПУ.

**В каких домах нужно установить ОДПУ**

Устанавливайте ОДПУ тепла во всех домах независимо от объема потребления тепловой энергии. Дело в том, что МКД, которые потребляют менее 0,2 Гкал в час, перестали быть исключением в программе энергосбережения. Теперь и в таких домах нужно устанавливать приборы учета тепловой энергии. Напомним, что ранее не было обязанности оснащать ОДПУ дома с небольшим потреблением тепла. Изменения внес Федеральный закон от 29.07.2017 № 279-ФЗ, и действуют они с 31 июля 2017 года.

**Какие сделаны исключения**

Вас не заставят устанавливать ОДПУ, если для этого нужно провести реконструкцию, капитальный ремонт МКД или создать новые внутридомовые сети.

Место установки прибора тоже имеет значение. Есть ряд критериев, по которым определяют, что в доме нет технической возможности установить ОДПУ, так как после установки невозможно будет обеспечить его нормальную эксплуатацию. Вот эти критерии1:

**Сноска 1**

Пункт 2 приказа Минрегиона от 29.12.2011 № 627.

2. Техническая возможность установки прибора учета соответствующего вида в многоквартирном доме (жилом доме или помещении), за исключением многоквартирного дома (жилого дома или помещения), указанного в [пункте 5](consultantplus://offline/ref=7C28AA2D0E34AA53650475C14E181231A34E1755AA63E7E1B4C680CEA395C5EC6119EBA3A78A6340z738J) настоящего документа, отсутствует, если в ходе обследования будет выявлено наличие хотя бы одного из нижеуказанных критериев:

а) установка прибора учета соответствующего вида по проектным характеристикам многоквартирного дома (жилого дома или помещения) невозможна без реконструкции, капитального ремонта существующих внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования) и (или) без создания новых внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования);

б) при установке прибора учета соответствующего вида невозможно обеспечить соблюдение обязательных метрологических и технических требований к прибору учета соответствующего вида, в том числе к месту и порядку его установки, предъявляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании;

в) в месте, в котором подлежит установке прибор учета соответствующего вида, невозможно обеспечить соблюдение предъявляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании обязательных требований к условиям эксплуатации прибора учета соответствующего вида, которые необходимы для его надлежащего функционирования, в том числе из-за технического состояния и (или) режима работы внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования), температурного режима, влажности, электромагнитных помех, затопления помещений, и (или) невозможно обеспечить доступ для снятия показаний прибора учета соответствующего вида, его обслуживания, замены.

* внутридомовые сети в аварийном состоянии;
* в помещении нарушен температурный режим, уровень электромагнитных помех и влажности;
* отсутствует доступ к прибору для обслуживания и снятия показаний.

Если вы не установили прибор учета из-за отсутствия технической возможности, зафиксируйте этот факт, иначе обязанность будет считаться невыполненной. Форма акта утверждена приказом Минрегиона от 29.12.2011 № 627 (*рисунок*).

**В какие сроки установить ОДПУ тепла**

Обеспечьте установку и ввод в эксплуатацию ОДПУ тепла в МКД до 1 января 2019 года. Такой срок предусмотрен Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (п. 8 ст. 13). За полгода до окончания указанного срока РСО должна предложить вам условия установки прибора в доме. Предложение ресурсника обязательно доведите до сведения собственников помещений. Порядок и сроки такого извещения определите самостоятельно. За неуведомление жителей предусмотрена административная ответственность по части 5 статьи 9.16 КоАП — штраф до 30 тыс. руб.

Если собственники не примут решение установить ОДПУ тепла, его установит РСО самостоятельно, но за счет собственников помещений в МКД. У РСО есть время до 1 января 2021 года установить ОДПУ тепла там, где собственники не проявили инициативу, не приняли решение на общем собрании.

**Как принять решение об установке прибора учета**

Решение об установке ОДПУ принимают собственники помещений на общем собрании. Вы можете не ждать предложений РСО об оснащении дома прибором учета, чтобы провести собрание. Инициируйте собрание сами и поставьте перед ним следующие вопросы:

* способ установки ОДПУ в МКД — силами РСО или силами подрядчика;
* сроки установки прибора учета;
* размер взноса за установку ОДПУ тепла;
* способ финансирования — в рассрочку или единовременно.

Заручитесь решением собственников помещений и сами направьте в РСО заявку на установку ОДПУ. Если на общем собрании в МКД принято решение установить ОДПУ без участия ресурсоснабжающей организации, привлеките подрядчика. **Каковы последствия отказа от установки ОДПУ**

Если собственники помещений откажутся от предложения РСО и не примут альтернативного решения, ОДПУ тепла все равно установят, но за отсрочку придется заплатить. Речь идет о повышающем коэффициенте, который ресурсник сможет использовать при расчете платы за тепловую энергию. Коэффициент будут применять для домов, не оборудованных ОДПУ, с 1 января 2019 года. Величина переплаты в настоящее время составляет 10 процентов.

Надбавка за повышающий коэффициент — ваш прямой убыток. Дело в том, что плату за отопление для собственников помещений рассчитывают исходя из нормативов потребления. Повышать такую плату нельзя. Поэтому разницу между суммами от РСО и начислениями жителям оплачивают управляющие МКД организации.

**Рисунок**

**Пример акта обследования**

****

1. **Когда РСО обязана установить ОДПУ и ввести его в эксплуатацию**

В МКД ресурсники смонтировали узел учета, но информацию с него не принимают. От управляющей МКД организации РСО требует ввести узел учета в эксплуатацию. Жители тоже жалуются, что установленный прибор учета не используется в расчетах за поставленные ресурсы. Как в такой ситуации поступить?

Такое требование неправомерно. А почему — разъяснил суд.

**Почему возник спор**

Теплоснабжающая организация (далее — РСО) поставляет в МКД тепловую энергию и горячую воду на основании заключенного с УО договора энергоснабжения МКД. В доме не были установлены ОДПУ. В 2013 году РСО заключила со специализированной организацией договор, в который включили:

* проектирование узлов учета тепловой энергии и горячей воды;
* поставку необходимого оборудования для их комплектации; монтаж и пусконаладку;
* сдачу узлов учета в эксплуатацию с оформлением акта допуска в соответствии с требованиями законодательства РФ.

По завершении работ УО и РСО подписали акт об установке узла учета и передаче технической документации на него. Однако прибор учета тепловой энергии и горячей воды в эксплуатацию введен не был.

В 2016 году ФАС провела проверку МКД по жалобе жителя этого дома. Инспекторы выявили признаки административного правонарушения, составили протокол и наложили на РСО штраф по части 12 статьи 9.16 КоАП — 80 тыс. руб.

Компания не согласилась с таким решением. РСО считала, что свою обязанность по оснащению МКД прибором учета тепловой энергии и горячей воды, предусмотренную статьей 13 Закона об энергосбережении1, исполнила. Вводить узел учета в эксплуатацию и осуществлять его техническую эксплуатацию должна УО. К тому же, по мнению РСО, срок привлечения к административной ответственности истек. За защитой своих интересов компания обратилась в суд.

Сноска 1

Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ.

**Что решил суд**

Суд отклонил доводы РСО. Постановление ФАС признано законным. Оснований для применения статьи 2.9 КоАП (о малозначительности правонарушения) судьи не нашли. Апелляция поддержала решение суда первой инстанции. Судьи исходили из следующего.

Законодательство требует, чтобы расчеты за энергетические ресурсы шли по показаниям приборов учета. Установленные приборы учета используемых энергетических ресурсов требуется ввести в эксплуатацию в течение месяца, следующего за датой их установки. Применять показания этих приборов в расчетах должны начинать не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем ввода их в эксплуатацию. Такие условия установлены частью 2 статьи 13 Закона об энергосбережении.

Если РСО выявит, что собственники ОДПУ не обеспечили их надлежащую эксплуатацию и не устранили это нарушение в течение последующих двух месяцев, она обязана сама приступить к эксплуатации этих приборов. Расходы же ей должны компенсировать собственники. Такой порядок предусмотрен частью 12 статьи 13 Закона об энергосбережении.

|  |
| --- |
| **СПРАВКА**  **Административная ответственность РСО за неустановку ОДПУ**  Если организация осуществляет снабжение энергоресурсами или их передачу, на ней лежит обязанность осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета этих ресурсов.  Организация может получить наказание за необоснованный отказ или уклонение от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а также за нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение обязательных требований об установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов. Штраф для должностных лиц составляет 20–30 тыс. руб.; для юридических лиц — 50–100 тыс. руб. Ответственность установлена частью 12 статьи 9.16 КоАП. |

Перечисленные нормы права являются специальными по отношению к нормам жилищного законодательства, которые регламентируют права и обязанности управляющей МКД организации. Предусматривается, что РСО обязана оснастить МКД приборами учета соответствующего ресурса и эксплуатировать их, если это не обеспечили собственники помещений в МКД или уполномоченные ими лица.

Договор на установку прибора учета должен содержать следующие существенные условия: предмет и цену договора; порядок расчетов; срок и место установки прибора учета; порядок ввода установленного прибора учета в эксплуатацию; гарантийные обязательства исполнителя. Такой перечень приведен в п. 13 Порядка заключения и существенных условий договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов)2.

**Сноска 2**

Утвержден приказом Минэнерго от 07.04.2010 № 149.

Таким образом, ввод прибора учета в эксплуатацию — это часть услуги по его установке. При этом факт оборудования прибором учета оформляется документально и сам прибор принимается в качестве расчетного, показания которого применяют для определения размера платы за КУ.

Суд установил, что РСО обладала сведениями о том, что установленный прибор учета в эксплуатацию не введен. Но компания необоснованно уклонилась от совершения действий по установке прибора учета. Смонтированный узел учета ввели в эксплуатацию только после обращения жителя в ФАС.

Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что оно могло соблюсти правила и нормы, но не приняло для этого все зависящие от него меры. Вина РСО выразилась в том, что при объективной возможности соблюсти требования приведенных выше норм законодательства компания не осуществила необходимые и заботливые действия для их выполнения.

В данном случае административное правонарушение считается длящимся: РСО в течение нескольких лет не выполняла установленные для нее обязательные требования по установке ОДПУ, срок давности привлечения к административной ответственности не пропущен.

**Каков порядок ввода ОДПУ тепловой энергии в эксплуатацию**

Смонтированный узел учета должен быть введен в эксплуатацию, как установлено пунктами 61, 62 Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя3 (Правила № 1034). Для этого создается комиссия, в которую включают:

**Сноска 3** Утверждены постановлением Правительства от 18.11.2013 № 1034.

* представителя теплоснабжающей организации;
* представителя потребителя;
* представителя организации, осуществлявшей монтаж и наладку вводимого в эксплуатацию узла учета.

Основанием для ведения коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя по приборам учета, контроля качества тепловой энергии и режимов теплопотребления с использованием получаемой измерительной информации служит акт ввода в эксплуатацию узла учета. Расчеты за поставленную в МКД тепловую энергию начинают осуществлять с использованием ОДПУ с даты подписания указанного акта (п. 68 Правил № 1034).

Форма акта ввода в эксплуатацию узла учета тепловой энергии законодательством не установлена. Минстрой рекомендует4 составлять его в удобном для пользования виде. Акт должен содержать информацию, имеющую значение для бесперебойной работы узла учета:

**Сноска 4** Письмо Минстроя от 10.05.2016 № 13855-ОД/04.

* дату проведения освидетельствования оборудования узла учета и принятия положительного решения о вводе в эксплуатацию;
* место проведения обследования (адрес);
* описание и характеристика условий эксплуатации;
* иные примечания и особые отметки.

Также в акт можно внести информацию о правилах безопасной эксплуатации, о соответствии оборудования пожарным и санитарным нормам, правилам охраны труда.

Вы можете скачать примерную форму акта **здесь**

Утверждаю

Руководитель энергоснабжающей организации

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

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

**Акт**

**ввода в эксплуатацию узла учета тепловой энергии у потребителя**

Произведен технический осмотр приборов узла учета тепловой энергии потребителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(наименование потребителя и его абонентский номер)*

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и проверена комплектность необходимой технической документации, в результате чего установлено: узел учета соответствует требованиям Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденных постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034. Заведена согласованная база данных и проверена работоспособность в рабочем режиме.

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

*(указать соответствие или несоответствие пунктам настоящих Правил)*

В состав узла учета (УУТЭ) входят:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип прибора | Заводской номер | Показания прибора на момент допуска | Дата | | Место установки и наличие пломбы |
| поверки | очередной поверки |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Тепловычислитель | № | Q = \_\_\_\_ Гкал |  |  |  |
| Преобразователи расхода (пр/тр) | № | М1 = \_\_\_ т |  |  |  |
| Преобразователи расхода | № | М2 = \_\_\_ т |  |  |  |
| Комплект термометров платиновых технических разностных КТПТР | №  № | Т1 = \_\_\_ °С  Т2 = \_\_\_ °С |  |  |  |

В результате осмотра установлено:

1. Узел учета смонтирован по проекту № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г., соответствует действующим Правилам и нормам, техническим условиям.

2. Все средства измерений опломбированы и находятся в работоспособном состоянии, что подтверждается предоставленной распечаткой за 3 (трое) суток.

3. Узел учета принят в эксплуатацию для расчетов за потребляемое тепло с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

Представитель энергоснабжающей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(должность, фамилия, номер телефона)*

Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ответственный представитель потребителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(должность, фамилия, номер телефона)*

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ответственный представитель организации,

осуществлявшей монтаж УУТЭ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(должность, фамилия, номер телефона)*

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

1. **Минстрой РФ о внесении платы за отопление равномерно в течение года.**

**Минстрой РФ опубликовал письмо от 30.10.2017 № 46725-ОГ/04, в котором рассказал об особенностях внесения платы за отопление равными долями в течение календарного года. Сегодня мы расскажем, как Минстрой РФ советует применять некоторые условия Правил № 124.**

**Объём потреблённой тепловой энергии**

Письмо Минстроя РФ касается особенностей определения объёма отопления, поставленного ресурсоснабжающей организацией в МКД, если власти субъекта РФ приняли решение о внесении платы за отопление равномерно в течение года.

В такой ситуации начинает действовать новый пункт в ПП РФ № 124 – п. 25.1. Он регулирует отношения между исполнителями коммунальной услуги и ресурсоснабжающими организациями и распространяет своё действие на МКД с общедомовыми приборами учёта и без таких. П. 25.1 Правил № 124 введён в действие 30 июня 2016 года. Он имеет обратную силу и распространяется на договоры, заключённые на дату принятия ПП РФ № 124, то есть 14 февраля 2012 года. Два момента, к которым не применяется п. 25.1 Правил № 124 – при определении объёмов других коммунальных ресурсов кроме тепловой энергии для услуги по отоплению и для оплаты отопления в отопительный период. Если в МКД установлены общедомовые приборы учёта тепловой энергии, то плата начисляется исходя из среднемесячного объёма потребления по показаниям приборов учёта за предыдущий год. Если МКД не оборудован ОДПУ, то при расчёте нужно исходить из норматива потребления коммунальной услуги.

**Фактический и среднемесячный объём**

Речь идёт о соотнесении пунктов 21 и 25.1 ПП РФ № 124. Чтобы определить среднемесячный объём потребления ресурса, нужно знать фактический объём поставленной в МКД теплоэнергии. Фактический объём тепла определяется в соответствии с п. 21 Правил № 124. И вот важный момент, о котором забывают РСО – определённый фактический объём потреблённой теплоэнергии применяется для определения среднемесячного объёма потребления для использования в расчётах в следующем году. Фактический объём потреблённого за месяц тепла не применяется для определения подлежащего оплате от исполнителя коммунальной услуги в пользу РСО размера платы за коммунальный ресурс. Как же соотносить пункты 21 и 25.1 Правил № 124? Если плата за коммунальный ресурс по отоплению начисляется равномерно в течение года, объёма фактически потреблённой теплоэнергии для коммунальной услуги по отоплению определяется по п. 21 ПП РФ № 124. Между тем объём тепловой энергии, которую управляющая организация как исполнитель коммунальной услуги платит в пользу РСО, определяется по п. 25.1 Правил № 124. Выходит, что пункт 21 говорит о том, как рассчитывать фактически потреблённый объём коммунального ресурса, а пункт 25.1 – подлежащий оплате объёма коммунального ресурса, если в субъект РФ выбрал способ оплаты отопления равномерно в течение календарного года.

**Что делать РСО с недополученными доходами**

Вопрос недополученных доходов и связанных с ними расходов волнует ресурсоснабжающие организации. В письме Минстрой РФ объяснил, что такой ситуации опасаться нужно. Представьте, что орган местного самоуправления утвердил способ взимания платы за отопление ежемесячно в течение года, равными долями. В один из месяцев РСО недополучила законный доход за поставленный коммунальный ресурс. Она сразу же обратилась в управляющую организацию с требованием заплатить за фактически потреблённый объём тепловой энергии. А зря. В проигрыше РСО не останется, деньги вернутся, так как в тариф изначально закладываются недополученные доходы и расходы. Более того, обращение в управляющую организацию за оплатой фактически потреблённого объёма коммунального ресурса приводит к необоснованному обогащению РСО.

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

1. **Как и когда списывать дебиторку**

Бухгалтеры РСО УО и жилищных объединений должны отслеживать проблемную и безнадежную дебиторскую задолженность в соответствии с законодательством. Если ее своевременно списать, база по налогу на прибыль организации уменьшится. Если же этого не сделать, придется не только заплатить большую сумму налогов — вполне вероятен административный штраф за искажение бухгалтерской отчетности. Также предусмотрена и налоговая ответственность по статье 120 Налогового кодекса.

**Какие долги признают безнадежными**

Долги в пользу организации признаются безнадежными в двух случаях, о которых расскажем далее.

**1. Истек срок исковой давности.**

Исковой давностью считается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Срок исковой давности по общему правилу составляет три года (ст. 196 Гражданского кодекса). Его отсчет начинают с момента, когда право организации было нарушено должником.

Внесение платы за ЖКУ — это обязательство с определенным сроком исполнения. Поэтому течение срока исковой давности по оплате ЖКУ начинается с момента, когда собственник не внес платеж в срок (п. 2 ст. 200 Гражданского кодекса). В общем случае это значит — с 10-го числа месяца, следующего за расчетным (п. 1 ст. 155 Жилищного кодекса).

Следует отметить, что управляющая МКД организация взыскивать в судебном порядке долг собственников может в любом случае. Суд применяет срок исковой давности только по заявлению стороны в судебном разбирательстве. Если должник не заявляет о его истечении, суд рассматривает дело по существу согласно пункту 2 статьи 199 Гражданского кодекса.

Срок исковой давности может прерываться и начинать течь заново. Такое происходит в двух случаях: должнику предъявили иск или должник совершил действия, которые свидетельствуют о признании долга (например, подал заявление об отсрочке или рассрочке оплаты, частично оплатил долг).

**2. Задолженность нереальна для взыскания.**

Критерии для признания долга нереальным для взыскания устанавливает гражданское законодательство. Задолженность признается безнадежной, если:

* организация-должник ликвидирована;
* гражданин-должник умер;
* организация-должник исключена из ЕГРЮЛ как недействующее юридическое лицо;
* гражданин-должник признан банкротом, и его долги считаются погашенными в соответствии с Законом о банкротстве1;

**Сноска 1**

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

* судебный пристав-исполнитель вынес постановление об окончании исполнительного производства и возвращении исполнительного листа взыскателю в связи с невозможностью взыскания.

В любом случае срок исковой давности не может превышать 10 лет со дня возникновения обязательства согласно пункту 2 статьи 200 Гражданского кодекса.

Необходимость списания безнадежной дебиторской задолженности установлена пунктом 77 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина от 29.07.1998 № 34н (далее — Положение № 34н).

**Как документально оформить списание дебиторской задолженности**

Чтобы списать дебиторскую задолженность, придерживайтесь установленного порядка.

10лет —

это максимальный срок исковой давности

1. Проведите инвентаризацию обязательств. По ее итогам составьте акт инвентаризации расчетов. Вы можете сами разработать форму такого акта либо использовать унифицированную

форма № ИНВ-17, утвержденная постановлением Госкомстата от 18.08.1998 № 88.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Решение руководителя организации: | | | | | |  | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | |
|  | | |  | | | |  |  | | |  |  |
|  | | | должность | | | |  | подпись | | |  | расшифровка подписи |
|  | " |  | | " |  | | | |  | г. | | |

Унифицированная форма № ИНВ-17  
Утверждена  
постановлением Госкомстата России  
от 18 августа 1998 года № 88

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
|  | | | | | Код |
|  | | Форма по ОКУД | | | 0317015 |
|  | | | по ОКПО | |  |
| организация | | |  |  |  |
|  | | | |  |  |
| структурное подразделение | | | |  |  |
| Вид деятельности | | | | |  |
| Основание для | приказ, постановление, распоряжение | | номер | |  |
| проведения инвентаризации: | ненужное зачеркнуть | | дата | |  |
| Вид операции | | | | |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  | Номер документа | Дата составления |  |
|  |  |  |  |

**Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
| Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на | " |  | " |  | г. |
| проведена инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами. | | | | | |
|  | | | | | |
| При инвентаризации установлено следующее: | | | | | |

1. По дебиторской задолженности

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
| Наименование счета | Номер | Сумма по балансу, руб. коп. | | | |
| бухгалтерского | счета | всего | в том числе задолженность | | |
| учета и дебитора |  |  | подтвер- жденная дебито- рами | не под- твержден- ная деби- торами | с истекшим сроком исковой давности |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | и т.д. |  |  |
|  | Итого |  |  |  |  |

Оборотная сторона формы № ИНВ-17

2. По кредиторской задолженности

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
| Наименование счета | Номер | Сумма по балансу, руб. коп. | | | |
| бухгалтерского | счета | всего | в том числе задолженность | | |
| учета и дебитора |  |  | подтвер- жденная дебито- рами | не под- твержден- ная деби- торами | с истекшим сроком исковой давности |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | и т.д. |  |  |
|  | Итого |  |  |  |  |

Все подсчеты итогов по строкам. страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
| Председатель комиссии |  |  |  |  |  |
|  | должность |  | подпись |  | расшифровка подписи |
|  | | | | | |
| Члены комиссии: |  |  |  |  |  |
|  | должность |  | подпись |  | расшифровка подписи |
|  |  |  |  |  |  |
|  | должность |  | подпись |  | расшифровка подписи |
|  |  |  |  |  |  |
|  | должность |  | подпись |  | расшифровка подписи |

Приложение к форме № ИНВ-17  
Утверждена  
постановлением Госкомстата России  
от 18 августа 1998 года № 88

|  |
| --- |
|  |
|  |
| организация |
|  |
| структурное подразделение |

**Справка**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **к акту N** |  | **от "** |  | **"** |  | **г.** |

**инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
| дебиторами и кредиторами по состоянию на | " |  | " |  | г. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Но- мер | Наимено- вание, | Числится задолженность | | Сумма задолжен- ности, руб. коп. | | Документ, подтверждающий задолженность | | |
| по по- ряд- ку | адрес и номер телефона дебитора, кредитора | за что | дата начала | деби- торская | креди- торская | наиме- нование | номер | дата |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | и т.д. |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| Бухгалтер |  |  |  |
|  | подпись |  | расшифровка подписи |

2. Оформите письменное обоснование, чтобы признать дебиторскую задолженность безнадежной, нереальной для взыскания. К обоснованию приложите документы, которые подтверждают возникновение дебиторской задолженности и истечение срока исковой давности, невозможность взыскания просроченной задолженности.

3. Подготовьте приказ о списании дебиторской задолженности. Руководитель организации должен его подписать после рассмотрения результатов инвентаризации.

Такие условия установлены пунктом 77 Положения № 34н.

**Как в бухучете отразить списание долга**

Бухгалтерские записи по списанию дебиторской задолженности оформляют в зависимости от того, создавался ли в организации резерв по сомнительным долгам. Безнадежная дебиторка списывается по каждому обязательству.

**Дебет 63 Кредит 76 (62)** — списание безнадежной дебиторской задолженности, по которой создан резерв по сомнительным долгам.

**Дебет 91 «Прочие расходы» Кредит 76 (62)**— списание безнадежной дебиторской задолженности при отсутствии резерва по сомнительным долгам.

**Дебет 007**— учтена за балансом сумма списанной дебиторской задолженности.

Когда в бухгалтерском учете списывают долг, это не означает, что задолженность аннулируют. Задолженность собственников отражают за балансом в течение пяти лет с момента списания — чтобы наблюдать за возможностью взыскать ее, если имущественное положение должника изменится. Поэтому в квитанциях собственнику выставляйте полную сумму долга.

**К СВЕДЕНИЮ**

Если налогоплательщик создал резерв по сомнительным долгам, то любой долг, признанный безнадежным в соответствии со статьей 266 Налогового кодекса, он должен списывать за счет суммы этого резерва. И не имеет значения, участвовал долг в формировании соответствующего резерва или нет. Такой порядок Минфин рекомендует в письме от 24.11.2017 № 03-03-06/1/77995.

Если должник в дальнейшем оплатит списанную с баланса задолженность, то в бухгалтерском учете эту оплату нужно отразить следующими записями:

**Дебет 50, 51 Кредит 76, 62** — получены денежные средства от должника;

**Дебет 76, 62 Кредит 91** «Прочие доходы» — учтена в составе доходов погашенная дебиторская задолженность;

**Кредит 007**— списан долг, учтенный на забалансовом учете.

**Как списать дебиторку в налоговом учете**

В налоговом учете условия признания дебиторской задолженности безнадежной аналогичны критериям отнесения долга в бухучете.

Безнадежную к взысканию дебиторку списывают полностью — включая сумму НДС.

Если РСО УО не создала резерв по сомнительным долгам, то для целей исчисления налога на прибыль величину списанной дебиторки включите в состав внереализационных расходов. Это предусматривает налоговое законодательство (подп. 2 п. 2 ст. 265 Налогового кодекса).

Если ранее в налоговом учете УО был создан резерв по сомнительным долгам, то списанную дебиторскую задолженность в расходах не учитывайте, спишите ее за счет созданного резерва. Если величины резерва для этого не хватает, то остаток долга следует учесть во внереализационных расходах. При этом списанию за счет резерва подлежит любая задолженность, признанная безнадежной, даже если ранее по ней не создавался резерв.

В налоговом учете сумма резерва по сомнительным долгам определяется по правилам, установленным в статье 266 Налогового кодекса.

**Как учесть безнадежный долг при УСН**

Применяющие УСН РСО и управляющие организации списанную дебиторскую задолженность в расходах не учитывают. Аналогичное мнение выразил Минфин в письме от 20.02.2016 № 03-11-06/2/9909. Дело в том, что правом формирования резервов по сомнительным долгам в налоговом учете наделены только налогоплательщики, применяющие метод начисления. Управляющие организации на УСН резерв по сомнительным долгам в налоговом учете не создают и не могут включить в расходы такие резервы.

Для упрощенцев утвержден закрытый перечень расходов, в котором отчисления на резервы и расходы на списание безнадежной дебиторской задолженности не предусмотрены (ст. 346.16 Налогового кодекса). Кроме того, расходы на УСН признаются по кассовому методу.

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

**Министерство финансов Российской Федерации****ДЕПАРТАМЕНТ НАЛОГОВОЙ И ТАМОЖЕННО-ТАРИФНОЙ ПОЛИТИКИ****ПИСЬМО**

**от 20 февраля 2016 года № 03-11-06/2/9909**

**[УСН: расходы, связанные со списанием сомнительных долгов, в том числе безнадежных долгов (долгов, нереальных ко взысканию)]**

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение по вопросу применения упрощенной системы налогообложения и сообщает, что согласно [Регламенту Министерства финансов Российской Федерации](https://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902357679#XA00LUO2M6), утвержденному [приказом Минфина России от 15.06.2012 № 82н](https://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902357679), обращения организаций и индивидуальных предпринимателей по оценке конкретных хозяйственных ситуаций в Департаменте не рассматриваются. Одновременно с этим сообщаем, что перечень расходов, учитываемых при определении налоговой базы налогоплательщиками, применяющими упрощенную систему налогообложения и выбравшими в качестве объекта налогообложения доходы, уменьшенные на величину расходов, установлен [пунктом 1 статьи 346.16 Налогового кодекса Российской Федерации](https://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901765862#XA00MKI2OF). Расходы, связанные со списанием сомнительных долгов, в том числе безнадежных долгов (долгов, нереальных ко взысканию), в вышеуказанный перечень расходов не включены. Исходя из этого расходы, связанные со списанием сомнительных долгов, в том числе безнадежных долгов (долгов, нереальных ко взысканию), не учитываются в составе расходов при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Одновременно сообщается, что настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм, не конкретизирует нормативные предписания и не является нормативным правовым актом. Письменные разъяснения Минфина России по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента Р.А.Саакян

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

**Что делать с НДФЛ при списании долгов физлиц**

РСО и Управляющие МКД организации чаще борются с неплательщиками — физическими лицами. Когда долги по квартплате и коммунальным услугам граждан признаются безнадежными и списываются с баланса, налоговое законодательство считало такую операцию получением дохода для физического лица.

С 2016 года в пункте 1 статьи 223 Налогового кодекса появился подпункт 5, который определял день списания в установленном порядке безнадежного долга с баланса организации датой фактического получения дохода физическим лицом. Соответственно, у УО возникала обязанность налогового агента по НДФЛ: представить в налоговую инспекцию справку о доходах по форме 2-НДФЛ с указанием на невозможность удержания налога с суммы списанного долга.

Однако Федеральный закон от 27.11.2017 № 335-ФЗ внес дополнения в подпункт 5 пункта 1 статьи 223 Налогового кодекса. С 2017 года доходом признается списание в установленном порядке безнадежного долга с баланса организации, являющейся взаимозависимым лицом по отношению к налогоплательщику. То есть УО при списании дебиторки должников-собственников не должна с суммы списанного долга исчислять НДФЛ и сообщать об этом в налоговый орган.

**Особенности списания дебиторки в ТСЖ**

Положение по ведению бухучета обязывает создавать резерв по сомнительным долгам и списывать дебиторскую задолженность с истекшим сроком исковой давности все организации, в том числе и некоммерческие.

Порядок оформления списания дебиторки в ТСЖ и ЖСК аналогичен правилам для коммерческих организаций. Поэтому правление ТСЖ должно определить в учетной политике критерии признания долгов сомнительными и нереальными для взыскания.

При списании безнадежных долгов обязательно утвердить источник финансирования таких долгов. Поскольку ТСЖ и ЖСК могут не иметь доходов от предпринимательской деятельности и являются некоммерческими организациями, расходы на списание безнадежной задолженности покрываются только за счет средств членов объединения. Поэтому решение данного вопроса должно приниматься на общем собрании членов ТСЖ (ЖСК). Например, такие расходы можно включить в смету расходов на текущий год, можно создать специальный резервный фонд.

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

1. **Как работать с долгами за ЖКУ по муниципальным помещениям**

Один из наиболее крупных должников по оплате ЖКУ — местная власть. Из этой статьи вы узнаете, когда управляющая МКД организация вправе обратиться с иском непосредственно к собственнику, а когда — к пользователю, нанимателю или арендатору помещения в муниципальной собственности.

**Работа по жилым помещениям**

Договор социального найма перераспределяет обязанность по внесению платы за жилое помещение и КУ. По этому договору предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда (ст. 49 Жилищного кодекса).

Содержание общего имущества и оказанные КУ оплачивает лицо, заселившееся в помещение государственного или муниципального жилищного фонда. Собственник освобождается от обязанности нести соответствующие расходы. Такое правило установлено частями 2, 3 статьи 153 Жилищного кодекса, статьей 678 Гражданского кодекса. Данный вывод подтверждает судебная практика.

|  |
| --- |
| **Пример**  **В заселенных жилых помещениях за ЖКУ платят проживающие**  Теплоснабжающая организация предъявила администрации муниципального образования иск о взыскании задолженности по оплате поставленного в муниципальные жилые помещения коммунального ресурса. Договора с УО не было.  Суд удовлетворил требования частично — взыскал задолженность в отношении только тех жилых помещений, которые не были заселены.  Суд отметил, что органы местного самоуправления обязаны нести расходы на ЖКУ только до заселения соответствующих жилых помещений. Часть помещений была заселена, и ответчик смог это доказать (определение Верховного суда от 22.08.2017 № 303-ЭС17-10671 по делу № А73-5840/2016). |

Важно, что орган местного самоуправления должен доказать не только факт заключения договора соц. найма, но и фактическое вселение гражданина в жилое помещение. Если гражданин не вселился, платить за ЖКУ должен будет собственник жилого помещения — орган местного самоуправления (или иной орган, в зависимости от вида собственности помещения).

|  |
| --- |
| **Пример**  **Если в помещении никто не зарегистрирован, ЖКУ оплачивает собственник**  **Теплоснабжающая организация обратилась с требованием к гражданину о взыскании задолженности по оплате поставленных коммунальных ресурсов. Квартира — муниципальное жилое помещение, с гражданином заключен договор соцнайма. Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования. Однако апелляция с решением не согласилась и отказала в иске.**  **В деле отсутствовали доказательства того, что гражданин принял от муниципалитета жилое помещение после того, как подписал договор соцнайма. В помещении он не проживал, не был зарегистрирован, коммунальными услугами не пользовался. Следовательно, жилое помещение в установленном порядке заселено не было и обязанность по внесению платы должен исполнять собственник имущества (определение Приморского краевого суда от 15.12.2015 по делу № 33—11033/2015).** |

**Данный подход обоснован, поскольку обязанность передать жилое помещение возлагается именно на наймодателя. Это следует из пункта 1 части 2 статьи 65 Жилищного кодекса. Неисполнение данной обязанности должно стать основанием для освобождения нанимателя от оплаты ЖКУ. Исключение — когда наниматель уклоняется от приемки жилого помещения**.

**К СВЕДЕНИЮ**

**Собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества. Размер расходов определяется долей собственника в праве собственности на общее имущество. Это следует из положений статьи 39 Жилищного кодекса.**

**Собственник помещения несет бремя расходов на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвует в расходах на содержание общего имущества в МКД — путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Такое правило предусмотрено частью 1 статьи 158 Жилищного кодекса.**

Собственник жилого помещения может предъявить иск о признании гражданина не приобретшим право пользования жилым помещением. Такой иск предъявляют в случае, когда гражданин по факту не вселился в жилое помещение, то есть не приобрел права пользования им. Поэтому обязанность по внесению платы за жилое помещение и КУ должна быть связана не просто с формальным подписанием договора соц. найма, но с фактическим пользованием гражданином жилым помещением.

Встречается, правда, и противоположная судебная практика: обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и КУ возлагают на гражданина, даже если он не принял жилое помещение от наймодателя. Подобные решения связаны в основном с оспариванием даты, с которой начинают начислять плату за жилое помещение и КУ в отношении нанимателя, а не собственника имущества.

|  |
| --- |
| **Пример**  **Не проживал, но платить обязан**  УО начислила гражданину плату за ЖКУ. Гражданин посчитал начисление необоснованным и потребовал перерасчета в судебном порядке. По мнению гражданина, он не вселялся в жилое помещение и потому не обязан оплачивать ЖКУ.  Суд отказал в удовлетворении заявленных требований.  В ходе рассмотрения дела суд установил, что истец осмотрел квартиру, не был лишен доступа в нее, однако заехал только спустя длительный период времени. Не проживание в предоставленной квартире не может являться основанием для освобождения от обязанности по внесению платы. Доказать, что ключи от квартиры предоставили ему несвоевременно, истец не смог (апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 28.07.2015 № 33—11562/2015 по делу № 2—1480/2015). |

**Наниматель обязан оплачивать ЖКУ с момента возникновения фактической возможности заселиться в помещение. Исключением будут ситуации, когда невозможность использовать квартиру по назначению связана с недобросовестными действиями самого наймодателя — не предоставил ключи, отказался передать квартиру и т. п. Аналогичную позицию занимал и Президиум ВАС в постановлении от 11.06.2013 № ВАС-15066/12 по делу № А65-21717/2011. Президиум отметил, что органы местного самоуправления несут расходы на оплату ЖКУ только до заселения соответствующих жилых помещений.**

Подобная практика затрудняет для УО и жилищных объединений процесс взыскания задолженности. Жилые помещения по договорам соц. найма зачастую заселены малоимущими или маргинальными гражданами — с них взыскать задолженность невозможно.

Так, в одном деле администрация муниципального образования попыталась через суд выселить граждан из жилого помещения за долги. Суд отказал в удовлетворении заявленных требований и отметил следующее. Истец не представил доказательств, с достоверностью подтверждающих отсутствие у ответчиков уважительных причин для невнесения платы за жилое помещение и КУ. Доказательств, подтверждающих вину ответчиков в невнесении платы, также не представлено (апелляционное определение Саратовского областного суда от 24.09.2014 по делу № 33–5358).

В этом деле суд сослался на статью 56 Гражданского процессуального кодекса — отсутствие уважительных причин должен был доказать истец. Перераспределение обязанности по доказыванию вызывает удивление. Исходя из логики суда, лицо, нарушающее свои обязанности по договору и закону, предполагается добросовестным, пока не доказано иное.

В другом деле суд отказал собственнику-муниципалитету в удовлетворении требований о выселении должника, отметив, что истец не предпринял мер по информированию о допущенных нарушениях. И это притом, что такая обязанность законом вообще не предусмотрена (определение Приморского краевого суда от 23.12.2014 по делу № 33–11378).

|  |
| --- |
| **СПРАВКА**  **Какие документы приложить к иску о взыскании задолженности за ЖКУ**  Для успешного взыскания долга за ЖКУ вам понадобится пакет из следующих документов:  1. Учредительные документы — устав организации, протокол об избрании директора или председателя, свидетельство ОГРН, выписка из ЕГРЮЛ.  2. Документы, подтверждающие право на взыскание задолженности за ЖКУ, — документ о праве собственности на помещение должника, протокол общего собрания о выборе способа управления (УО, ТСЖ, ЖК/ЖСК), договор управления МКД, акты оказанных услуг и выполненных работ по содержанию ОИ за период взыскания.  3. Документы, подтверждающие сумму задолженности, — расчет размера задолженности за соответствующий период.  4. Документы, подтверждающие добросовестность кредитора, — претензионная переписка между кредитором и должником, выставленные платежные документы за период взыскания.  5. Иные документы — квитанция об уплате госпошлины, доверенность на представителя. |

**Работа по нежилым помещениям, переданным в аренду**

Собственник имеет право распоряжаться принадлежащим ему имуществом, в том числе сдавать его в аренду. Это следует из статьи 209 Гражданского кодекса. При этом именно собственник отвечает за надлежащее содержание принадлежащего ему имущества. Такое правило прямо предусмотрено статьей 210 Гражданского кодекса.

Иногда встречается судебная практика, которая обязанность оплачивать ЖКУ возлагает на арендатора.

|  |
| --- |
| **Пример**  **Арендатор оплатил ЖКУ даже без договора**  УО обратилась с требованием к арендатору муниципального имущества в жилом помещении заключить договор на содержание общего имущества, оплатить расходы. Предприниматель возражал, указывая, что обязанность может быть возложена только на собственника.  Суд требование о возложении обязанности заключить договор не удовлетворил, однако взыскал расходы на содержание общего имущества. При этом суд сослался на положения статьи 616 Гражданского кодекса, согласно которым арендатор должен содержать переданное имущество в надлежащем состоянии (постановление ФАС Московского округа от 06.04.2011 № КГ-А41/2364—11 по делу № А41-20314/10). |

Суды принимают во внимание договорные конструкции между арендодателем имущества и арендатором.

|  |
| --- |
| **Пример**  **ТСЖ взыскало долги с арендатора**  ТСЖ обратилось с иском к собственнику и арендатору имущества о взыскании расходов на оплату услуг по содержанию общего имущества. Товарищество указало, что обязанность по оплате не исполняли ни собственник, ни арендатор.  Суд взыскал причитающуюся денежную сумму с арендатора. По мнению суда, именно арендатор должен был оплачивать услуги и работы по содержанию общего имущества согласно статье 616 Гражданского кодекса (постановление ФАС Уральского округа от 04.02.2010 № Ф09-83/10-С5 по делу № А71-2394/2009-Г29, оставлено без изменения определением ВАС от 19.05.2010 № ВАС-5661/10). |

Впоследствии Президиум ВАС высказал позицию, которая внесла единообразие в рассматриваемую проблему.

УО обратилась с иском к администрации муниципального образования с требованием взыскать задолженность за ЖКУ в отношении помещения, арендованного хозяйствующим субъектом. Помещение располагалось в жилом доме и находилось в собственности муниципалитета.

Суд первой инстанции, сославшись на положения договора аренды, посчитал, что обязанность оплачивать жилищные услуги возложена на собственника имущества. Однако обязанность платить за КУ связана с использованием помещения и должна исполняться арендатором. Кроме того, в договоре аренды содержится прямая обязанность арендатора заключить договоры на поставку коммунальных ресурсов. Однако арендатор от исполнения такой обязанности уклонился. Суд взыскал задолженность по оплате КУ с арендатора.

Президиум ВАС отменил состоявшиеся судебные акты и передал дело на новое рассмотрение. При этом указал, что ни Гражданский, ни Жилищный кодексы не содержат норм о возложении обязанности по внесению платы за коммунальные услуги на арендаторов нежилых помещений, в том числе находящихся в МКД. Статья 616 Гражданского кодекса к рассматриваемым правоотношениям неприменима, поскольку регулирует исключительно договорные отношения между арендатором и арендодателем. Такие выводы содержатся в постановлении Президиума ВАС от 21.05.2013 № 13112/12 по делу № А72-6044/2011.

При новом рассмотрении дела вся задолженность была в полном объеме взыскана с муниципалитета как собственника имущества (решение Арбитражного суда Ульяновской области от 31.12.2013 по делу № А72-6044/2011).

**Теперь благодаря Президиуму ВАС задолженность взыскивается, как правило, с собственников помещений.**

|  |
| --- |
| **Пример**  **Платить за КУ должен собственник-арендодатель**  Суд взыскал задолженность по оплате КУ с собственника — муниципалитета. Вывод судей: когда отсутствует договор между арендатором нежилого помещения и исполнителем КУ (ресурсоснабжающей организацией), заключенный в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения (постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.01.2018 № 11АП-17630/2017 по делу № А72-12672/2017). |

**Три рекомендации управленцу**

На основании анализа судебной практики сформулируем три рекомендации о том, как работать с долгами органов местного самоуправления по принадлежащим им помещениям.

**Рекомендация № 1.**

**Обращайтесь в суд с требованием о взыскании задолженности по внесению платы за ЖКУ в адрес собственника помещения (государственного органа или органа местного самоуправления) в случае, если жилое помещение не передано нанимателю.**

**В суде настаивайте на подтверждении факта заключения договора соц. найма и факта вселения нанимателя в жилое помещение. Если наниматель не вселился, расходы могут быть взысканы с собственника.**

**Рекомендация № 2.**

**В отношении нежилых помещений расходы взыскивайте с собственников нежилых помещений независимо от условий договора аренды, если такие помещения переданы в аренду. Арендодатель впоследствии вправе взыскать убытки с арендатора. Практика в этой части уже устоялась.**

**Рекомендация № 3.**

**Если между арендатором и вами заключены договоры на выполнение работ по содержанию общего имущества МКД, основанием для взыскания долга будет такой договор. Поэтому задолженность взыскивайте с арендатора.**

**К СВЕДЕНИЮ**

**В какой суд подать требование о взыскании долга за ЖКУ**

**Споры о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги рассматривают в суде общей или специальной юрисдикции. Выбор суда зависит от вида помещения и статуса его собственника.**

**Если долг возник по жилому помещению, направляйте заявление в суд общей юрисдикции. При этом не важно, кто является собственником квартиры — гражданин или юридическое лицо. Обратитесь в арбитражный суд, если задолженность накопилась по нежилому помещению. Спор рассмотрят, если ответчиком выступает юридическое лицо или индивидуальный предприниматель. Если гражданин не имеет статуса ИП, решение должен выносить суд общей юрисдикции.**

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

**7. Как подобрать индивидуальный подход к каждому должнику**

С разными должниками и работать нужно по-разному. У каждого свои причины не платить за ЖКУ. Одни должники нигде не работают, но ездят на дорогих авто и не платят за ЖКУ потому, что «никому ничего не должны». Другие — вкалывают на двух работах, стараются платить, но не всегда полностью и вовремя.

Ответьте на вопросы нашего сервиса, и он подберет оптимальное решение для каждого вашего должника.

**Выберите категорию должника:**

**• Гражданин (физическое лицо)**

**Должник платит нерегулярно или не платит вовсе?**

• Платит редко, но по всем долгам

• Платит регулярно, но не полностью

• Платит, но не полностью и редко

• Платит крайне редко, можно сказать, что не платит вовсе

**• Юридическое лицо**

*Вы можете применить к должнику:*

1. [Ограничение/приостановление КУ.](https://e.mk-dom.ru/article.aspx?aid=625468#1)

Ограничить/приостановить можно подачу горячей воды, электроэнергии, газа, предоставление водоотведения.

1. [Взыскание долга через суд.](https://e.mk-dom.ru/article.aspx?aid=625468#2)

Получите решение суда или судебный приказ и приложите к нему исполнительный лист. [Подайте исполнительный лист в банк](https://e.mk-dom.ru/article.aspx?aid=625468#3), где у должника открыт счет. Или отнесите исполнительный лист или судебный приказ [в службу судебных приставов](https://e.mk-dom.ru/article.aspx?aid=625468#4)– они могут наложить арест на имущество должника.

**Инструменты работы с должниками**

Здесь набор из семи инструментов, которые нужны для работы с должниками.

1. Пени

2. Разъяснительная работа

2.1. Личный прием

2.2. Списки должников

3. Работа с местными властями

3.1. Лишение субсидии

3.2. Выселение нанимателя за долги

4. Соглашение о погашении задолженности

5. Ограничение/приостановление КУ

6. Отработка долга

7. Судебное производство, исполнительный лист

7.1. Работа с банком

7.2. Запрет на выезд из РФ

7.3. Удержание части зарплаты

7.4. Арест имущества

Если вы ответили на вопросы алгоритма, то выберите те инструменты, которые рекомендованы для конкретного должника. Вы также можете использовать один из представленных инструментов для всех должников, комбинировать инструменты по своему усмотрению.

**Пени**

В ситуации, когда гражданин платит по счетам, но редко, не тратьте время и силы на препирательства. Простой способ воздействия — начислить пени.

Письменно предупредите должника, что за несвоевременную оплату ЖКУ вы вынуждены начислять ему пени.

Плату за жилое помещение и коммунальные услуги потребители должны вносить ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим. Другой срок оплаты можно установить в договоре управления либо решением общего собрания членов ТСЖ, ЖСК. Такой порядок установлен пунктом 1 статьи 155 Жилищного кодекса.

Если иной срок не установлен, то последним днем срока внесения платы за ЖКУ считается 10-е число месяца (ст. 190–192 Гражданского кодекса). Просрочка наступает лишь с 11-го числа. Такой вывод находит подтверждение в пункте 30 постановления Пленума Верховного суда от 27.06.2017 № 22.

**Разъяснительная работа: личный прием и публичное порицание**

Используйте такие элементы разъяснительной работы, как личный прием граждан и публикацию списков должников.

На **личном приеме** граждан выясняйте, в чем причина неплатежей. Есть люди, которые не платят только потому, что не понимают, как рассчитана сумма в платежке. Не ждите, пока должник придет к вам. Позвоните, пригласите на прием к руководителю или главному бухгалтеру.

|  |
| --- |
| **Пример**  **Не понимаю, значит не плачу**  **У пенсионерки установлены ИПУ холодной и горячей воды, но она не передает вам показания. Вы считаете плату по нормативу. Пенсионерка не понимает, откуда вы берете такие цифры, ругает вас, переживает и просто не платит за воду.**  **Если вовремя разъяснить на личном приеме, в чем суть проблемы, задолженности можно избежать.** |

Еще один пример разъяснительной работы с должниками — это их **публичное порицание**. Так можно назвать эффект от списков с номерами их квартир. Вы затрагиваете гражданскую позицию жителей дома и взываете к совести. Это работает. Добросовестные плательщики встречают такие сообщения с одобрением и невольно косо смотрят на провинившихся соседей. Именно это вам и нужно.

Списки должников можно вывешивать на подъездах МКД, но персональные данные собственников помещений должны быть обезличены (п. 9 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», далее — Закон № 152-ФЗ).

Обезличенными можно признать данные, по которым невозможно определить конкретного человека без использования дополнительной информации (п. 9 ст. 3 Закона № 152-ФЗ). Поэтому УО, ТСЖ, ЖСК вправе размещать в общедоступных местах МКД списки должников, если указывают в них только номера квартир и суммы задолженности.

**Работа с местными властями**

Мы рекомендуем работать с местными властями минимум в двух направлениях: обмениваться сведениями о тех, кто получает субсидии на оплату ЖКУ, и совместно работать по должникам-нанимателям. Например, заключите соглашение об информационном взаимодействии с органами соцзащиты. Для вас это дополнительный инструмент повышения платежной дисциплины. Поясним.

Потребители вправе получать **субсидии на оплату ЖКУ**, если их расходы по этой статье превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату ЖКУ в совокупном доходе семьи. За субсидией жители обращаются в органы соцзащиты. Выплаты назначают на полгода. Если потребитель нерегулярно оплачивает счета за ЖКУ, субсидии приостанавливают или прекращают. На эти процессы можете влиять вы, если своевременно уведомите орган соцзащиты о долге.

Информационный обмен применяйте с пользой. Запрашивайте сведения о тех, кому приостановлена выплата субсидии, и проводите с ними беседу. Предложите заключить соглашение о погашении долга, оно поможет потребителю возобновить получение субсидии.

Самостоятельно использовать **судебный иск о выселении за долги по ЖКУ** как меру принуждения вы применять не можете. Такое право есть только у наймодателя (в отношении жилого помещения в государственной или муниципальной собственности).

Пакет документов для выселения в судебном порядке сначала формирует управляющая МКД организация. В него входят:

* копия финансового лицевого счета;
* выписка из домовой книги;
* расчет суммы долга за ЖКУ, из которого следует, что должник его не погашал (даже частично) более шести месяцев подряд;
* акт фактического проживания;
* копии решений судов о взыскании долга за ЖКУ за предыдущие периоды со сведениями об их исполнении.

По правилам вы должны собрать все документы и направить их в местную администрацию. Оговоримся, что местные власти особо не заинтересованы в выселении должников, да и суды не так часто принимают подобные решения. Но не все должники об этом знают. Используйте собранный пакет документов как меру устрашения должника. Возможно, увидев серьезность ваших намерений, человек станет лояльнее, согласится отработать долг или заключить соглашение о погашении задолженности.

|  |
| --- |
| **ТОНКОСТЬ**  **Уважительные причины долгов за ЖКУ**  **К уважительным причинам невнесения нанимателем платы за ЖКУ суд может отнести:**   * **длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии;** * **тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры к исправлению ситуации;** * **болезнь нанимателя или членов его семьи;** * **наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и других недееспособных граждан** |

**Соглашение о погашении задолженности**

Предложите должнику заключить соглашение о погашении задолженности. Так потребитель избежит ограничения и приостановки КУ и сможет погасить долг в удобном для себя порядке. Для вас это возможность получить оплату без судов и отключения КУ.

Устанавливайте сами условия, при которых готовы идти навстречу должнику. Законодательно требования к оформлению соглашения не определены. Мы рекомендуем независимо от порядка погашения долга указать в соглашении:

* срок действия;
* последствия на случай, если потребитель нарушит обязательства;
* реквизиты сторон.

Предложите потребителю выбрать порядок выплаты долга: единовременно или в рассрочку.

Если потребитель готов единовременно погасить долг, то включите в соглашение сумму долга, период его образования (например, с 1 августа по 1 октября 2017 года) и предполагаемую дату выплаты.

Если вы и потребитель договорились о рассрочке платежа, то согласуйте в рамках соглашения график погашения задолженности. В графике укажите количество и размер платежей, а также даты их внесения.

Внесите условия оплаты в текст и подпишите соглашение. От вашего имени документ должен подписать руководитель или представитель по доверенности. Доверенность может быть, например, у главного бухгалтера.

**Ограничение/приостановление КУ**

За долги вы можете ограничить или приостановить подачу КУ — горячей воды, электроэнергии, газа, водоотведения. Планировать мероприятия по ограничению или приостановлению можно, если долг за одну КУ превышает сумму двух месячных размеров платы, рассчитанных исходя из норматива потребления.

Сообщите должнику о накопленном долге и риске оказаться без КУ. Предложите выплатить задолженность в течение 20 дней с момента, как он получил уведомление.

Если через 20 дней оплата не поступила, приступайте к ограничению КУ. В домах, где нет технической возможности ограничить услугу, приостановите ее. Дополнительно уведомлять должника о приостановке не нужно.

**Отработка долга**

Предложите должнику выполнить работы и услуги в счет погашения долга. В таком случае вместо денежных средств вы получите результат работы. Юридических ограничений в этой части нет. Сумма долга может быть любой.

Отработка долга вместо оплаты ЖКУ — это изменение способа оплаты. Изменение способа исполнения обязательства предусмотрено статьей 409 Гражданского кодекса. Это право возникает на основании обязанности граждан и организаций своевременно и полностью оплачивать ЖКУ (ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса). Если граждане не оплачивают ЖКУ, то становятся должниками. Решение о погашении долга — право сторон обязательства. Надо договариваться.

Заключите письменный договор с должником, по которому будете выплачивать ему деньги. Сделки юридических лиц с гражданами совершаются в простой письменной форме, это определено статьей 161 Гражданского кодекса.

Вы можете заключить:

* трудовой договор;
* договор на оказание работ и услуг;
* договор взаимозачета.

В зависимости от вида заключенного договора отношения между вами и должником будут трудовыми или гражданско-правовыми.

**Судебное производство, исполнительный лист**

Задолженность по жилому помещению взыскивайте в суде общей юрисдикции. Как только судебный приказ или решение вступит в законную силу, заберите документ из суда. К решению суд должен приложить исполнительный лист. С этими документами приступайте к взысканию долга.

Требование о взыскании задолженности по оплате ЖКУ включено в перечень требований, по которым выдается судебный приказ. Это закреплено статьей 122 Гражданского процессуального кодекса. Теперь воспользоваться судебным приказом возможно для взыскания долга по обязательным платежам и взносам с членов ТСЖ и строительного кооператива.

Установлен размер денежных сумм, подлежащий взысканию в судах общей юрисдикции, — до 500 тыс. руб.

**К СВЕДЕНИЮ**

Если должник отменил судебный приказ, просите суд рассмотреть иск о взыскании долга за ЖКУ в упрощенном порядке (пп. 1, 3 ч. 1 ст. 232.2 Гражданского процессуального кодекса). При таком порядке не требуется присутствия сторон.

В качестве суда первой инстанции дела о выдаче судебного приказа рассматривает мировой судья. Это установлено пунктом 1 части 1 статьи 23 Гражданского процессуального кодекса.

Мы предлагаем два способа исполнения судебного решения.

**Способ 1.**

**Работа с банком напрямую.** Чтобы ускорить процесс взыскания долга, подайте исполнительный лист в банк. Это право взыскателя предусмотрено статьей 8 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ (далее — Закон № 229-ФЗ). Главное — быть уверенным, что у должника открыт там счет и на нем есть сумма, которую нужно взыскать.

Чтобы узнать банк, в котором должник хранит свои сбережения, обратитесь в налоговый орган. Информацию должны предоставить в течение семи дней со дня поступления запроса. Это указано в частях 8–10 статьи 69 Закона № 229-ФЗ. Данные также можно получить от соседей или знакомых должника, которые могут знать, карта какого банка у него есть.

**Способ 2.**

**Работа с судебными приставами.** Отнесите исполнительный лист или судебный приказ в службу судебных приставов. Основной плюс этого способа — эффективные меры, которые применяют к должникам.

Судебный пристав вправе направить исполнительный документ в бухгалтерию по месту работы должника (тогда в вашу пользу будут списывать часть зарплаты должника) или наложить арест на его имущество.

Подайте судебному приставу-исполнителю заявление о запрете на выезд должника за пределы РФ. Пороговая сумма для применения такой меры — 30 тыс. руб. (п. 3 ч. 1 ст. 67 Закона № 229-ФЗ). К сумме долга за ЖКУ пристав может добавить задолженность по алиментам, например. Такая мера хорошо показывает себя в случае, когда у должника есть деньги, но нет желания платить.

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

**8.Понятие «экономия управляющей организации»**

С 11 января в жилищной сфере появилось новое понятие — «экономия управляющей организации» (далее — экономия УО). Экономия УО определяется в порядке, установленном частью 12 статьи 162 Жилищного кодекса, если договором управления многоквартирным домом (далее — ДУ) не *«предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии»*. То есть если в ДУ об экономии УО по какой-то причине ничего не сказано, то с 11 января 2018 года действует порядок «распределения полученной управляющей организацией экономии», который установлен в части 12 статьи 162 Жилищного кодекса (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее — Закон № 485-ФЗ).

**Что понимать под экономией УО**

Понятие «экономия УО» заключается в словесном выражении математической формулы.

Экономия УО — это разница между:

* фактическими расходами УО по результатам исполнения договора управления МКД в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления;
* и расходами УО, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Понятие «экономия» не новое для гражданско-правовых норм. Поскольку ДУ — это самостоятельный гражданско-правовой договор, достаточно сильно похожий по конструкции на договор подряда, интересно сравнить цивилистический подход к определению этого понятия. Так, в случаях когда фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работы, подрядчик *сохраняет* право на оплату работ по цене, предусмотренной договором подряда, если заказчик не докажет, что полученная подрядчиком экономия повлияла на качество выполненных работ (ст. 710 Гражданского кодекса). При этом в договоре подряда может быть предусмотрено *распределение* полученной подрядчиком экономии между сторонами. В целом предложенный законодателем подход к «экономии УО» на первый взгляд похож на подход, изложенный в новой части 12 статьи 162 Жилищного кодекса.

При заключении и исполнении договора подряда и строительного подряда результат работ всегда определен предельно четко (в частности, перечень, периодичность или сроки, объемы, материалы, качество). Это не услуги, которые не имеют определенного материального результата, не деятельность как процесс, набор функций, а материальный результат, который по окончании договора подлежит сдаче заказчику.

При ДУ только часть услуг и работ можно «материализовать» и описать на момент заключения договора — это только те услуги и работы, необходимость выполнения которых видна на момент заключения ДУ. А часть услуг и работ конкретно описать невозможно, поскольку нельзя предсказать результаты осмотров элементов общего имущества МКД (далее — ОИ МКД) и предписаний контрольно-надзорных органов. Но эта разница в новой части 12 статьи 162 Жилищного кодекса не учитывается.

**Применяется ли поправка к ранее заключенным договорам управления**

Нельзя считать, что положение части 12 статьи 162 Жилищного кодекса не может применяться к ранее заключенным ДУ. В данном случае не вводится обратная сила закона.

В поправках Закона № 485-ФЗ нет требований о том, что их действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных ДУ. Договор управления можно не менять.

Новая часть 12 статьи 162 Жилищного кодекса (в ред. Закона № 485-ФЗ) просто вводит новый порядок оплаты по ДУ, если в ранее заключенном ДУ нет условия об ином распределении полученной управляющей организацией экономии УО. А регулирование порядка расчета и внесения платы за содержание жилого помещения относится к полномочиям органов государственной власти РФ в области жилищных отношений. То есть это юрисдикция РФ, которую реализует законодатель.

Но если стороны ДУ не хотят применять положения новой части 12 статьи 162 Жилищного кодекса (в ред. Закона № 485-ФЗ), то в действующий ДУ нужно внести изменения. А для этого требуется предварительно согласовать их, то есть получить решение общего собрания собственников помещений в МКД (ч. 1 и 8 ст. 162 Жилищного кодекса, гл. 29 Гражданского кодекса).

|  |
| --- |
| **ТОНКОСТЬ**  **Действующий договор управления можно не менять**  Согласно статье 422 Гражданского кодекса «договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения», и «если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров». |

**Какие значения используются для определения экономии УО**

Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами1 (далее — Стандарт), предписывает УО, ТСЖ и ЖСК раскрывать информацию о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту ОИ МКД и иных услугах, связанных с достижением целей управления МКД. В том числе раскрываются сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг (подп. «г» п. 3) и отчет об исполнении УО договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов ТСЖ и ЖСК за год (подп. «и» п. 3).

**Сноска 1**

Утвержден постановлением Правительства от 23.09.2010 № 731 (в ред. постановления Правительства от 27.09.2014 № 988).

Ранее управляющие МКД организации представляли годовой отчет в произвольной форме. Но с 25 мая 2015 года действуют формы раскрытия информации УО, ТСЖ и ЖСК на портале reformagkh.ru (приказ Минстроя от 22.12.2014 № 882/пр). В частности, утверждена форма 2.8 «Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, а также отчет о выполнении товариществом, кооперативом смет доходов и расходов за год».

В пунктах 7–10 формы 2.8 УО обязана указать размер начислений потребителям МКД за услуги (работы) по управлению, содержанию и текущему ремонту ОИ МКД за отчетный период. В пункте 22 этой формы указывается фактическая общая годовая стоимость выполнения работы (услуги) по каждой выполненной работе (оказанной услуге), указанной в пункте 21 формы. Однако расценивать сведения в этих пунктах как аналоги расходов УО, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, и фактических расходов УО на выполнение услуг и работ, как представляется, нельзя.

Жилищное законодательство предписывает УО обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту ОИ МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости <...> в соответствии со Стандартом (ч. 10 ст. 161 Жилищного кодекса). При этом следует иметь в виду, что часть 10 статьи 161 Жилищного кодекса применялась до 01.01.2018, а в Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе действует до 01.07.2019 (ч. 4 ст. 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ). При этом в субъектах РФ, заключивших соглашения об эксплуатации ГИС ЖКХ, эта норма не применяется по истечении четырех месяцев после дня вступления в силу таких соглашений.

То есть в настоящее время УО, ТСЖ и ЖСК не обязаны размещать на портале reformagkh.ru какую-либо информацию о своей деятельности, включая отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, а также отчет о выполнении товариществом, кооперативом смет доходов и расходов за год. Но этого рассматриваемая норма части 12 статьи 162 Жилищного кодекса (в ред. Закона № 485-ФЗ) и не требует. Она указывает в качестве источника информации о сравниваемых показателях, требуемых для определения экономии УО, систему, то есть ГИС ЖКХ.

Действительно, согласно части 101 статьи 161 Жилищного кодекса УО обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту ОИ МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости посредством ее размещения в ГИС ЖКХ.

С 1 января 2017 года положения части 101 статьи 161 Жилищного кодекса о размещении УО информации в ГИС ЖКХ «применяются для всех субъектов Российской Федерации, за исключением <...> Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя». Для этих трех субъектов установлен отдельный срок — с 1 июля 2019 года (ч. 5 ст. 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ).

В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 7 Закона о ГИС ЖКХ2 Минсвязь и Минстрой совместным приказом от 29.02.2016 № 74/114/пр утвердили Состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее — Перечень).

**Сноска 2**

Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

В пунктах 3.2, 3.3, 7.1, 7.2, 8.1 и 8.2 раздела 10 Перечня «Информация, подлежащая размещению в системе лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом», а также в подразделе 16 Перечня «Информация об отчете о выполнении договора управления многоквартирным домом и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» должны раскрываться сведения о стоимости заказанных и выполненных услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, которые могут быть использованы для определения экономии УО.

**При каких условиях экономия остается у УО**

Рассматриваемая норма части 12 статьи 162 Жилищного кодекса (в ред. Закона № 485-ФЗ) содержит ряд условий применения понятия «экономия УО». Экономия УО, определяемая как разница указанных выше величин, остается в распоряжении УО, если:

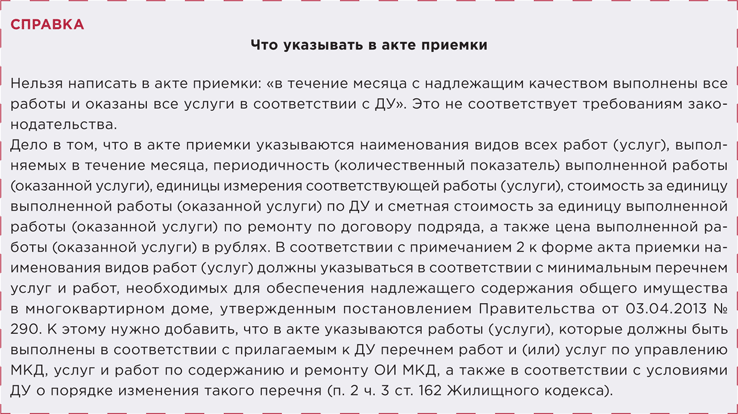
1. Оказаны услуги и выполнены работы по управлению, содержанию и ремонту ОИ МКД, предусмотренные договором.

2. Полученная УО экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению, содержанию и ремонту ОИ МКД, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством.

**Сноска 3**

Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

Вероятно, подтверждением того, что оба установленные Жилищным кодексом условия выполнены, являются составленные в соответствии с требованиями пункта 9 Правил № 2903акты. Согласно этой норме сведения об оказании услуг и выполнении работ, которые предусмотрены перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по установленной Минстроем форме4. Эти акты — составная часть технической документации МКД.



То есть чтобы ежемесячно оставлять себе экономию, УО должна иметь подтвержденные акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных в течение месяца работ по содержанию и текущему ремонту ОИ МКД (далее — акт приемки). При этом стороной составленного акта приемки являются собственники помещений в МКД в лице уполномоченного ими собственника помещения либо председателя совета МКД. В примечании к акту приемки указано, что в соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 1611 Жилищного кодекса председатель совета МКД подписывает в том числе акты приемки.

**Сноска 4**

Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждена приказом Минстроя от 26.10.2015 № 761/пр.

Если представитель собственников подписал акт приемки, но в пункте 3 указал, что работы (услуги) выполнены (оказаны) не полностью или не в установленные сроки и (или) с другими отклонениями от надлежащего качества, и перечислил недостатки, то УО не имеет права оставлять себе экономию, так как не выполнено установленное в части 12 статьи 162 Жилищного кодекса условие. Поскольку в этой норме условие сформулировано без каких-либо пропорциональных уменьшений размера экономии, УО теряет право на всю экономию.

**Что делать при отсутствии актов приемки**

Представитель собственников может необоснованно уклоняться от подписания актов приемки. Чтобы обезопасить себя в таких случаях, целесообразно прописать в ДУ два момента: процедуру составления одностороннего акта со сроками оповещения о проверке выполненных конкретных услуг и работ и последствия неприбытия представителей собственников помещений (например, составления акта приемки в одностороннем порядке). Последнее условие ДУ неизбежно вызовет возражение собственников помещений в МКД и пристальное внимание контрольно-надзорных органов. Поэтому оно должно быть составлено и предложено для обсуждения в максимально конструктивном и взвешенном виде.

Обратите внимание — перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД должен быть составлен предельно правильно. Содержание этого приложения к ДУ нормативно установлено в пункте 8 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 4165.

**Сноска 5**

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ МКД.

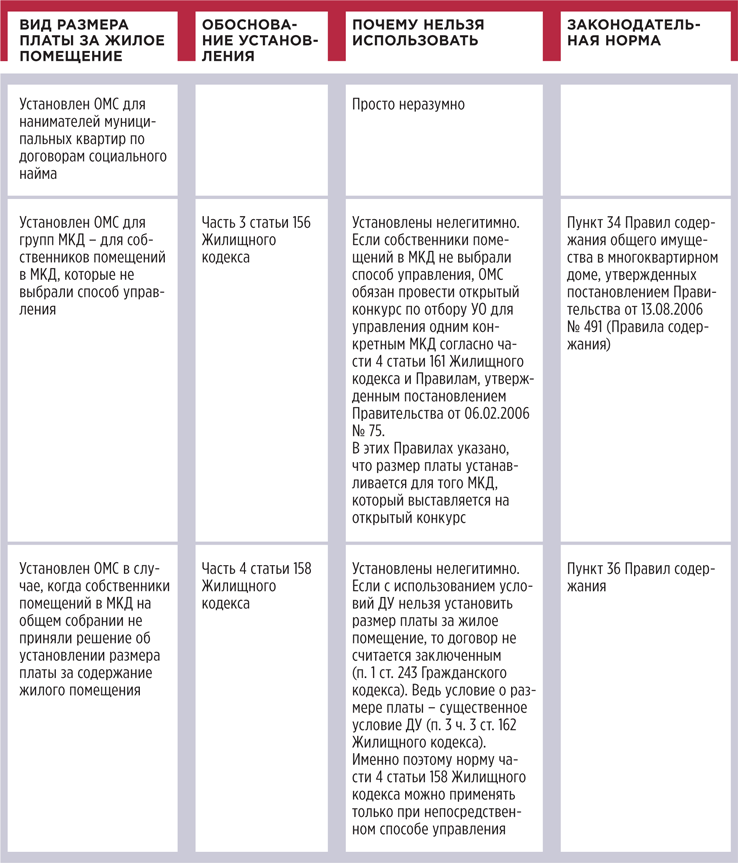
УО вправе оставить себе экономию, только если выполнены установленные условия.

**А нет ли здесь подводных камней?**

Экономия УО может теоретически несколько стимулировать повышение качества управления МКД, содержания и ремонта общего имущества в МКД. Но в большинстве случаев она будет провоцировать «потребительский терроризм» из-за дефектности негласно устоявшегося правила о фиксированной плате за содержание жилого помещения.

На практике УО часто стремятся использовать фиксированные размеры платы за жилое помещение, которые установит орган местного самоуправления (таблица).

**ТАБЛИЦА Какие размеры платы не рекомендуется использовать**



Органы местного самоуправления достаточно часто устанавливают фиксированный размер платы за содержание жилого помещения для групп домов. При этом не учитывают фактическое техническое состояние МКД и сложившуюся рыночную стоимость отдельных услуг и работ. На противоправность такого подхода указывал Верховный суд6.

**Сноска 6**

См. определение Верховного суда от 18.09.2013 № 49-КГПР13-6.

Но главное — при установлении фиксированной платы невозможно предсказать, какие потребуются средства на выполнение непредвиденных работ по текущему ремонту элементов ОИ МКД по результатам осмотров, выполняемых в соответствии с требованиями минимального перечня услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

То есть фиксированный размер платы при применении всегда будет или избыточным (с большой потенциальной долей экономии УО), или заниженным, при котором речь нужно вести не о том, как УО получить экономию, а о том, как выжить и не попасться органам госжилнадора.

Представляется, что Минстрою следовало в первую очередь подготовить поправки об установлении сбалансированного размера платы, взаимовыгодного и собственникам помещений в МКД (отказ от фиксированной платы за жилое помещение)7, и управляющей организации; отказаться от давно обсуждаемой безлимитной внедоговорной ответственности УО за надлежаще состояние ОИ МКД (ч. 23 ст. 161 Жилищного кодекса); освободить УО от ответственности за состояние ОИ МКД в случае отказа собственников помещений в МКД от заказа необходимого перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, который предлагает им УО.

**9.Короткие ответы на вопросы руководителей УО**

**-В ГЖИ необходимо передавать подлинники протоколов ОСС. Если собственник присылает решение в виде копии по электронной почте, так как находится удаленно и такая возможность прописана в регламенте проведения ОСС, как быть?**

С 2018 года инициатор общего собрания обязан передавать оригиналы протокола в УО. Исключений из данного правила нет (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса). Потребуйте от собственника предоставить подлинник решения. Его можно передать, например, почтовым отправлением или курьерской доставкой. При этом его необходимо передать в срок, который установлен в уведомлении о проведении общего собрания.

**-Изменения в части 4 статьи 192 Жилищного кодекса касаются лицензии, которая выдана до 01.01.2018?**

Да, касаются.

С 11.01.2018 новые УО будут получать лицензии на 5 лет. Это регламентировано частью 4 статьи 192 Жилищного кодекса.

Ранее полученная УО лицензия с 11.01.2018 приравнивается к срочной независимо от указанного по тексту грифа «бессрочно». Срок такой лицензии — 5 лет от даты вступления в силу Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ, то есть до 11.01.2023.

**-Если собственник — пенсионер, может ли его подпись в доверенности на голосование заверить совет ветеранов или УО?**

Нет, ни УО, ни совет ветеранов не имеют права удостоверять доверенность на голосование в общем собрании собственников помещений в МКД.

Доверенность может удостоверить нотариус (ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса) или организация, в которой доверитель работает или учится (ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса и ч. 3 ст. 185.1 Гражданского кодекса). Если доверитель находится на излечении в стационарном лечебном учреждении, право удостоверить доверенность есть у администрации этого учреждения (ч. 2 ст. 48 ЖК и ч. 3 ст. 185.1 Гражданского кодекса).

**-Как можно получить данные для составления реестра собственников?**

Сведения для реестра собственников помещений в МКД для проведения ОСС инициатор собрания может получить:

* самостоятельно запросив выписки из ЕГРН, в том числе в электронном виде через сайт Росреестра;
* заключив возмездный договор, в том числе в электронном виде, с организацией, которая предоставляет такие сведения.

Оплату можно произвести с помощью электронных платежных сервисов с использованием банковских карт.

Ф. И. О. собственников помещений в МКД, площадь помещений, реквизиты записи о государственной регистрации права собственности размещаются в открытых разделах ЕГРН. Их могут запросить любые заинтересованные лица.

Обратите внимание, что с 11.01.2018 УО, ТСЖ, ЖСК обязаны предоставить инициатору ОСС по его требованию реестр собственников установленной формы в течение 5 дней с момента получения обращения. Собственник направляет обращение в письменной форме либо размещает в ГИС ЖКХ. Согласие других собственников помещений в МКД для предоставления такого реестра в целях проведения ОСС не требуется. Это предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса.

**-Кто может оспорить решение общего собрания членов ТСЖ? Собственник — не член ТСЖ может?**

В общем собрании членов ТСЖ имеют право участвовать собственники помещений в МКД, которые являются членами этого товарищества на основании поданных ими заявлений о вступлении в члены ТСЖ. Это предусмотрено частью 1 статьи 143 Жилищного кодекса.

Законодательство прямо не устанавливает, кто может оспаривать решения общих собраний членов ТСЖ.

Решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества. Это предусмотрено частью 3 статьи 181.4 Гражданского кодекса. Из этого следует, что решение общего собрания членов ТСЖ вправе оспаривать член такого товарищества как его участник.

Также право оспаривать решения таких собраний имеет ГЖИ в рамках государственного жилищного надзора или муниципального жилищного контроля в силу статьи 20 Жилищного кодекса.

**-Как теперь определяется начало исполнения новой УО договора управления?**

С 11.01.2018 дата начала управления МКД определяется датой внесения сведений в реестр лицензий субъекта РФ, а не датой заключения договора управления с первым собственником (ч. 7 ст. 162 Жилищного кодекса).

Деятельность по управлению МКД прекращается с даты исключения МКД из реестра лицензий субъекта РФ (п. 24 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416).

**-В МКД непосредственный способ управления. Инициатором ОСС была обслуживающая организация. Какие могут быть последствия, если никто не передал протокол общего собрания в ГЖИ? Надо ли вносить такой дом в ГИС ЖКХ?**

Инициаторы общего собрания в МКД, в котором выбран непосредственный способ управления таким домом, направляют подлинники решений собственников и протоколы такого собрания в орган ГЖН. Это определено частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса.

Законодательство не устанавливает административную ответственность для собственников помещений в МКД, если они не выполнят указанную норму законодательства.

На деле неисполнение такого требования может вызвать негативные последствия. Например, если в ГЖИ будут отсутствовать сведения о выбранном способе управления таким МКД либо об организации, которую выбрали собственники помещений для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, ГЖИ может направить в ОМС предписание о проведении открытого конкурса по отбору УО для управления МКД.

Информацию по такому МКД должен внести в ГИС ЖКХ орган местного самоуправления в порядке и объеме, которые предусмотрены разделом 7 приказа Минкомсвязи № 74, Минстроя № 114/пр от 29.02.2016.

**-Надо ли вести два реестра членов ТСЖ: один, который определяет долю членов ТСЖ от всей собственности, — чтобы показать, что членов ТСЖ больше 50% всех собственников, а второй — для расчета общего числа голосов членов ТСЖ, в котором учитываются только члены ТСЖ?**

Нет, это нецелесообразно.

Реестр членов ТСЖ должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов ТСЖ, осуществлять связь с ними, а также информацию о размере принадлежащей им доли в праве на общее имущество в МКД. Это предусмотрено частью 4 статьи 143 Жилищного кодекса.

Законодательство не требует вести два реестра членов ТСЖ и не запрещает включать в такой реестр дополнительные сведения. Получается, что ТСЖ вправе включать в такой реестр также сведения о количестве голосов каждого члена ТСЖ, которые приходятся на его долю.

Содержание реестра членов ТСЖ с учетом части 4 статьи 143 Жилищного кодекса и порядок его ведения можно утвердить на общем собрании членов ТСЖ либо предусмотреть в уставе товарищества.

Обратите внимание, что с 11 января 2018 года помимо реестра членов ТСЖ товарищество обязано вести реестр собственников помещений в МКД. Это установлено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса.

**-Фонд капремонта формируется на спецсчете. Собственники нежилых помещений не платят взносы на капремонт, УО не выставляет им счета. Что делать?**

Собственники нежилых помещений обязаны вносить плату на капитальный ремонт. Это предусмотрено частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса.

Собственники нежилых помещений в МКД платят взносы по платежным документам, которые выставляют уполномоченные на то лица. Это определено частью 3 статьи 171 Жилищного кодекса.

Если собственники на общем собрании приняли решение формировать фонд капремонта на спец. счете, обязанность выставлять платежные документы лежит на владельце спец. счета. Это следует из частей 1, 2, 3 статьи 171 Жилищного кодекса.

Этот документ можно выставить однократно на календарный год, в начале года. Оплатить счет можно сразу или равными долями в течение года.

**-Стандарт раскрытия информации обязателен для исполнения УО в городе нефедерального значения?**

Требование о размещении информации о финансово-хозяйственной деятельности УО в порядке, который предусмотрен Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства от 23.09.2010 № 731 (далее — Стандарт), было установлено частью 10 статьи 161 Жилищного кодекса. Эта норма с 01.01.2018 не действует, кроме Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя. Это определено частью 4 статьи 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ.

В то же время Стандарт и нормы подпункта «з» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416 (Правила № 416), который предусматривает необходимость раскрывать информацию о деятельности УО по управлению МКД в соответствии со Стандартом, не отменены. В такой ситуации УО рекомендуется соблюдать нормы Стандарта до внесения изменений в Правила № 416 либо до выхода разъяснений Минстроя в части размещения информации по Стандарту.

**-Как получить копии проектных документов у застройщика, если он их не передает, а они нужны для работы по обследованию фасада?**

Застройщик обязан предоставлять только инструкцию по эксплуатации МКД (п. 25 постановления Правительства от 13.08.2006 № 491). Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ, который регулирует участие в долевом строительстве, также не предполагает обязанности застройщика предоставлять проектную документацию. Поэтому нельзя обязать застройщика предоставить УО проектную и техническую документацию.

**Проектную и исполнительную документацию можно получить у органа местного самоуправления, который выдавал разрешение на ввод МКД в эксплуатацию. Застройщик обязан передать ее в этот орган в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.**

**-Если УО на протяжении трех лет имеет лицензию без МКД, в каких случаях ее могут аннулировать?**

Если в течение шести месяцев с даты получения лицензии в нее не включены сведения о домах, которые закреплены за УО в реестре лицензий субъекта РФ, лицензия на управление может быть аннулирована. Это предусмотрено частью 2 статьи 199 Жилищного кодекса.

Решение об аннулировании принимает суд на основании заявления лицензионной комиссии, которое подает ГЖИ (ч. 1 ст. 199 Жилищного кодекса).

**-УО имеет право на одностороннее расторжение договора управления?**

Расторгнуть договор управления МКД можно в порядке, определенном гражданским законодательством. Это предусмотрено частью 8 статьи 162 Жилищного кодекса.

УО вправе досрочно расторгнуть договор управления МКД в одностороннем порядке при одновременном выполнении следующих условий:

* договор заключен до 01.06.2015;
* такое право предусмотрено условиями заключенного договора.

Это следует из статьи 310 и части 1 статьи 450 Гражданского кодекса. Порядок досрочного расторжения договора определяется его условиями и не может быть изменен по желанию одной из сторон договора.

**С 01.06.2015 в статью 310 Гражданского кодекса внесены изменения, которые запрещают включать в условия договора возможность его одностороннего расторжения по инициативе УО.**

По требованию одной из сторон суд может расторгнуть договор досрочно:

* при существенном нарушении договора другой стороной (ч. 2 ст. 450 Жилищного кодекса);
* в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора (ст. 451 Гражданского кодекса).

**Кто в ТСЖ должен принимать решение о расчете КР на СОИ по среднемесячному объему с перерасчетом: общее собрание собственников или общее собрание членов ТСЖ?**

Решение о способе определения размера платы за КР на СОИ исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов с последующим перерасчетом принимает общее собрание собственников помещений в МКД. Это прямо предусмотрено частью 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса.

Решение собственники помещений МКД принимают простым большинством от числа голосов тех, кто участвовал в собрании (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса).

**Обязаны ли УО, ТСЖ, ЖСК присвоить МКД класс энергоэффективности?**

**Класс энергоэффективности определяется добровольно. Это следует из письма Минстроя от 14.12.2015 № 40438-ОЛ/04. Отсутствие сведений о классе энергоэффективности не является основанием для привлечения к административной ответственности.**

Исключения: дом только введен в эксплуатацию или в отношении дома завершен капитальный ремонт. Тогда класс энергоэффективности присвоить нужно.

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

**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»**

**г. Орёл**

**март 2018 г.**