****

**Информационный бюллетень**

**№7**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**июль 2018 г.**

**Содержание:**

1. **ЖКХ Основные новости**
2. **В каких случаях делать перерасчёт,**

**если показания ИПУ переданы потребителем**

**не вовремя, а в каких не следует**

1. **В каких случаях управляющая организация может отказаться от «проблемного» дома**
2. **Что необходимо знать УО чтобы гарантированно получать сведения от РСО, работающих по прямым договорам, о объёмах индивидуального потребления коммунальных ресурсов (КР), необходимых для корректировки данных о потреблении КР на содержание общего имущества МКД**
3. **Можно ли законсервировать мусоропровод в МКД и как это сделать**
4. **Сезон без горячей воды: как отключить воду и не нарушить закон**
5. **Как УО и ТСЖ отвечать на устные жалобы жителей**
6. **Какие документы вы не обязаны предоставлять собственникам**
7. **Опасные последствия «удобных» решений в управлении МКД**
8. **Короткие ответы на ваши вопросы**

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

**1. ЖКХ Основные новости**

**Бизнес добивается, чтобы ответственность за неразмещение данных в ГИС ЖКХ отсрочили**

Российский союз промышленников и предпринимателей разработал и направил в Госдуму поправки в КоАП.

С 1 января 2018 года за неразмещение информации в ГИС ЖКХ введена ответственность: физлиц могут оштрафовать на 5 тыс. руб., должностных лиц — на 10 тыс. руб., а при повторном нарушении — на 20 тыс. руб.

РСПП предлагает приостановить действие санкций до 1 июля 2019 года. С этой даты обязанность размещать информацию в системе наступит и для компаний в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе. Рекомендуется также отменить санкции за совершенные ранее нарушения.

Предложение разработано по результатам технического аудита ГИС ЖКХ. РСПП указывает на сбои в работе системы — до 19 процентов времени в месяц она находится в нерабочем состоянии в связи с регламентными работам, неравномерную и непредсказуемую скорость загрузки информации. В частности, данные одного поставщика загружались в 120 раз медленнее, чем сопоставимый объем другого поставщика. Поскольку невозможно прогнозировать длительность загрузки, высоки риски нарушения предельных сроков ее предоставления и получения штрафа за административное правонарушение.

Минстрой подтвердил, что к ГИС ЖКХ есть ряд справедливых нареканий. Министерство инициировало независимый аудит работы системы. По результатам возможна временная приостановка ответственности — до полноценной донастройки.

В профсообществе отмечают, что система важная и нужная, но штрафы вводить рано. Контролирующие органы действуют формально, не разбираются, кто виноват. Обжаловать такие штрафы сложно: неясно, как зафиксировать, по чьей вине данные не внесли в ГИС ЖКХ.

**Народный фронт предлагает доработать Правила поставки газа**

Предложения касаются процедуры поверки ИПУ газа. В Правилах поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных постановлением Правительства от 21.07.2008 № 549, подробно расписана процедура демонтажа приборов для поверки или ремонта. Чтобы заменить счетчик, нужно получить письменное разрешение у контролера газовой службы. Снимать прибор без представителя поставщика газа запрещено. А вот как устанавливать счетчик после поверки, Правила не регламентируют. Специалисты монтируют новый прибор, а контролер должен его опломбировать. Но поскольку Правилами не оговорено, что при замене должен присутствовать представитель поставщика ресурса, сроки опломбировки затягиваются. А потребитель в этот период оплачивает газ по нормативу. Причем если счетчик при поверке признали негодным, плату по нормативу начислят с момента его демонтажа.

Эксперты ОНФ предлагают сократить до минимума сроки поверки и опломбировки счетчиков. То есть замену и опломбировку счетчика должны проводить одновременно специалист и контролер в один день, а поверять приборы нужно не в стационарной лаборатории, а в передвижной.

**Руководителей УО будут экзаменовать по-новому**

Минстрой подготовил новые вопросы квалификационного экзамена. За прошедшие три года в законодательство внесли много изменений, поэтому и вопросы нуждаются в обновлении.

Количество вопросов не меняется, их по-прежнему 200. Список обновят частично: не тронут те вопросы, законодательство по которым не менялось. Например, о способах оплаты отопления, инициаторе экспертизы качества коммунальной услуги и т. п. Добавят вопросы по работе аварийно-диспетчерской службы, начислению платы за содержание жилого помещения, наказаниям за вмешательство в работу приборов учета.

**За нарушение правил эксплуатации лифтов будут штрафовать**

Правительство разработало поправки в КоАП. Вводится новая статья 9.11 «Нарушение требований к организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах».

За нарушение правил эксплуатации лифтов должностным лицам грозит штраф от 2 тыс. до 5 тыс. руб., организациям — от 20 тыс. до 40 тыс. руб. Если нарушение повлекло угрозу жизни и здоровью граждан, возникновения аварии, то штрафы возрастают: для граждан до 3–5 тыс. руб., для должностных лиц до 20–30 тыс. руб., для юрлиц до 300–350 тыс. руб. с возможностью административного приостановления деятельности до 90 суток. Такие же санкции предусмотрены за невыполнение предписания Ростехнадзора.

При этом под гражданами понимаются физические лица, выполняющие работы по монтажу, демонтажу, обслуживанию лифтов, систем диспетчерского контроля.

Госдума приняла законопроект в первом чтении.

**«Доски позора» в борьбе с долгами**

В Благовещенске местная служба судебных приставов разместила фотографии должников за ЖКУ на трех билбордах.

Это оказалось действенным средством. Например, гражданка оплатила 200 тыс. руб. долга после того, как увидела свою фотографию на уличном рекламном щите.

Судебные приставы периодически меняют фотографии должников на билбордах, а фотографии тех, кто долг выплатил, снимают.

С начала 2018 года УФССП Амурской области взыскало более 140 млн руб. по долгам за ЖКУ. Практику размещения фотографий должников на билбордах планируют распространить и на другие города региона.

**Минстрой обещает изменить систему расчетов за отопление**

Сейчас к расчету показания ИПУ тепла примут лишь в том случае, если все помещения в МКД оборудованы приборами учета. Минстрой предлагает использовать показания данных счетчиков, если они установлены в 50 процентах помещений МКД. В домах с вертикальной разводкой, где счетчики установить невозможно, чиновники предлагают использовать распределители тепла, которые устанавливают на батареи. Соответствующие поправки в законодательство уже разработаны.

**За все во дворе МКД отвечает УО**

В Орловской области ребенок сломал ногу, катаясь во дворе на карусели. На конструкции был указан производитель, поэтому мать ребенка подала в суд на УО и хозяина фирмы — местного депутата. Депутат сумел доказать, что к установке опасного аттракциона он не имеет отношения.

Кто установил карусели, выяснить не удалось, они оказались бесхозяйным имуществом. Но участок, на котором их смонтировали, является придомовой территорией. Вину за неисправность оборудования суд возложил на УО, управляющую этим МКД, — она обязана выплатить 250 тыс. руб. компенсации за моральный ущерб.

Прокуратура пояснила, что УО обязаны следить за состоянием детских игровых площадок на придомовых территориях.

**Сроки проведения конкурсов по отбору УО сократят**

Разработаны поправки в Жилищный кодекс. Они касаются открытого конкурса по отбору УО. Органы местного самоуправления должны будут провести такой конкурс, если в течение шести месяцев собственники помещений не выбрали УО. Также установлен полный перечень случаев, когда муниципалитет обязан провести конкурсный отбор УО.

Законодатели считают, что это позволит своевременно решать проблемы управления в тех МКД, где собственники не выбрали или не реализовали способ управления. Это важно для новостроек и в случаях, когда закончился срок договора управления МКД.

Законопроект № 1104591–6 находится на рассмотрении Совета Федерации.

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

1. **В каких случаях делать перерасчёт,**

**если показания ИПУ переданы потребителем**

**не вовремя, а в каких не следует**

**По действующему законодательству, если собственник жилого помещения не передаёт показания индивидуальных приборов учёта (ИПУ), то начисление платы за коммунальные услуги производится по среднемесячному объёму, а через 3 расчётных периода рассчитывается по нормативу потребления.**

**В этом случае повышающий коэффициент как санкция не применяется, так как для потребителя передача показаний счётчиков – это право, а не обязанность. Эту норму закрепило**[**определение Верховного суда РФ от 19.03.2013 № АПЛ 13-82**](http://www.vsrf.ru/stor_pdf.php?id=533368)**, и в** [**Правила предоставления коммунальных услуг**](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102147807)**были внесены соответствующие изменения.**

**В результате, по закону граждане могут предоставлять показания ИПУ тогда, когда они этого хотят.**

На практике получается, что собственники жилья часто в массовом порядке передают показания приборов или через три месяца, или один раз в год, чаще всего перед 1 июля (перед повышением платы за ЖКУ) и требуют перерасчёта платы. Для управляющей компании это означает не только увеличение нагрузки на сотрудников, но и отрицательный ОДН, который никто не компенсирует управляющей компании. Это создаёт неудобства и для РСО, которым оплачивают коммунальные услуги на прямую.

**Что делать с недисциплинированными собственниками и как избежать потерь при перерасчёте, рассмотрим на конкретных примерах.**

**ПО МАТЕРИАЛАМ РЕШЕНИЯ ВОЛГОДОНСКОГО РАЙОННОГО СУДА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 19.05.2017 ПО ДЕЛУ № 2–1078/17**

Собственник подал в суд на УО и водоканал — обвинил их в том, что заставили платить больше, не учли фактическое потребление коммунальных услуг. Ответчики согласились, но частично — сделали перерасчет платы, но период определили по своему усмотрению. Хозяйке квартиры это показалось недостаточным, она требовала вернуть деньги. Расставил все по своим местам Волгодонский районный суд Ростовской области.

**В ЧЕМ ОБВИНИЛИ УО**

В квартире зарегистрированы трое: женщина — собственник квартиры, ее ребенок и ее брат. Квартира оснащена приборами учета потребления холодной и горячей воды. С февраля 2013 года по июль 2014 года в спорном помещении никто не проживал: хозяйка квартиры жила и работала в другом городе, ее ребенок проживал с ней и ходил там в школу, ее брат живет в другой квартире. Показания ИПУ никто не передавал, и водоканал начислял плату по среднемесячному объему за предыдущие месяцы.

В феврале 2014 года УО вместе с представителем собственника по его просьбе проверила квартирные счетчики, сняла показания и составила акт. Разница между показаниями счетчиков и рассчитанным по среднемесячному потреблению объемом составила 570 куб. м. В акте не упоминается о неисправности счетчиков, не указано, что они не опломбированы или истек срок их поверки.

Собственник квартиры вернулась в город в июле 2014 года и сразу написала заявления в УО и водоканал о перерасчете.

УО направила в водоканал письмо, по которому плату собственнику за воду и водоотведение пересчитали, но только за март и апрель 2014 года — когда начисляли плату по нормативу потребления.

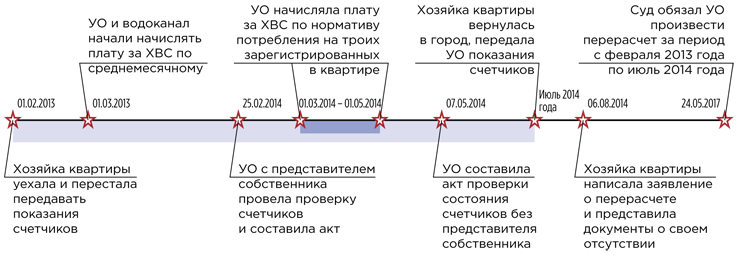
В августе 2014 года собственник направила в УО и водоканал документы, подтверждающие ее отсутствие в квартире и городе с февраля 2013 года по июль 2014 года, и заявление о перерасчете платы за холодное водоснабжение по показаниям счетчика за этот период. С августа 2014 года собственник ежемесячно передает показания счетчиков и оплачивает КУ. УО и водоканал перерасчет платы за воду не сделали.

В 2016 году по заявлению водоканала мировой судья выдал судебный приказ о взыскании с собственника задолженности за услуги водоснабжения за период с августа 2013 года по июнь 2016 года, впоследствии отмененный. Повторно ни водоканал, ни УО в суд не обращались.

Собственник обратилась о перерасчете в суд. Водоканал и УО иск не признали.

**РИСУНОК 1**

**КАК РАЗВИВАЛАСЬ ИСТОРИЯ О НЕПЕРЕРАСЧЕТЕ ПЛАТЫ**



**КАК УО ОТСТАИВАЛА СВОЮ ПОЗИЦИЮ**

УО указала, что начисления по среднемесячному потреблению в период, когда собственник не передавала показания приборов учета, законны. Такой порядок установлен пунктом 59 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домах, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2001 № 354 (далее — Правила № 354). А вот перерасчитывать плату оснований нет.

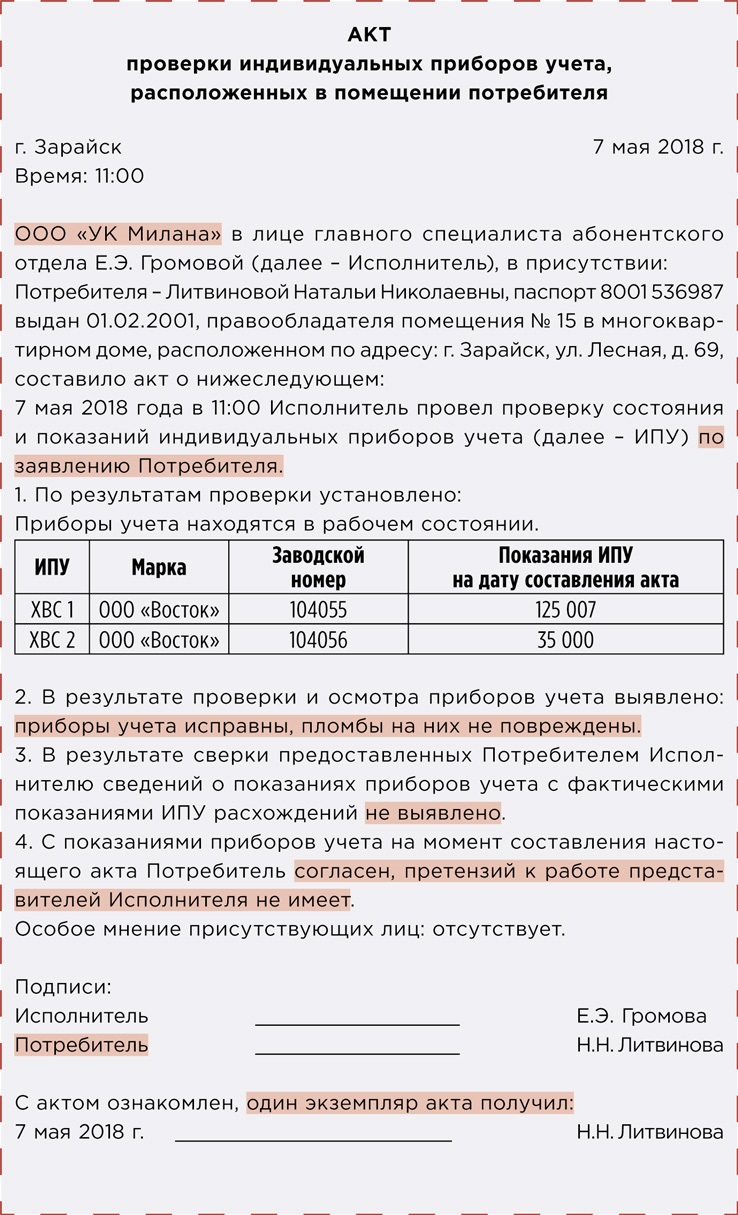
По мнению УО, исполнитель обязан пересчитать плату за КУ только в том случае, если потребитель предоставлял недостоверные сведения по потребленному объему КУ. Если проверка установит, что прибор исправен, а переданные сведения неточны, начисления следует скорректировать. Это условия пункта 61 Правил № 354. К тому же плату рассчитывали по среднемесячному потреблению, в квартире установлены ИПУ, следовательно, отсутствие проживающих не является основанием для перерасчета.

Также ответчики полагали, что собственник пропустила срок исковой давности.

**РИСУНОК 2**

**ПРИМЕР АКТА ПРОВЕРКИ ПРИБОРОВ УЧЕТА, СКАЧАТЬ**[**С ПОЯСНЕНИЯМИ**](https://e.profkiosk.ru/eServices/service_content/file/da6fd9ee-925a-4ce1-af13-2ee58efb2cb2.rtf;Akt%20proverki%20IPU%20s%20razyasneniyami.rtf)**И**[**ПРИМЕР ЗАПОЛНЕНИЯ**](https://e.profkiosk.ru/eServices/service_content/file/3688585e-0504-43cc-8259-ae5fdd436ca0.rtf;Primer%20zapolneniya%20akta%20proverki%20IPU.rtf)





**КАКИЕ АРГУМЕНТЫ СУД ПРИНЯЛ ВО ВНИМАНИЕ**

Суд установил, что между УО и водоканалом заключен договор, по которому УО обязана организовать прием от жителей показаний ИПУ, расчет объема оказанных КУ и производить по заявлению потребителей перерасчет начисленной платы. Из переписки УО и водоканала следует, что они намеревались сделать перерасчет. Причины, почему не сделали, суду не пояснили.

УО представила в суд акт проверки технического состояния ИПУ от 07.05.2014. Собственник акт не признает. Судьи отказались принять акт проверки ИПУ в качестве доказательства из-за многочисленных нарушений:

* документ составлен без участия собственника либо ее представителя;
* УО не смогла объяснить, как удалось проверить состояние счетчиков внутри квартиры без участия собственника;
* в акте не указан номер второго счетчика ХВС.

Суд указал, что потребители должны оплачивать только фактически потребленные услуги — этого требуют [пункт 1](https://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=9027703&anchor=XA00ME22NC#XA00ME22NC) статьи 544 Гражданского кодекса, [часть 1](https://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=542625045&anchor=XA00RO82P1#XA00RO82P1) статьи 157 Жилищного кодекса. Порядок учета потребления и определения размера платы установлен в Правилах № 354. Ответчики вправе были рассчитывать плату по среднемесячному потреблению и правильно ссылались на пункт 61 Правил № 354, но неверно его трактовали. Перерасчет размера платы исполнитель производит по показаниям приборов учета, которые были сняты во время проверки. Излишне уплаченные потребителем суммы идут в зачет при расчетах платы за следующие расчетные периоды. Поэтому УО обязана была сделать перерасчет платы после того, как составила акт проверки ИПУ.

По сроку исковой давности суд разъяснил, что отсчитывать его следует не с момента начала расчетов по среднемесячному потреблению, а с даты, когда хозяйка квартиры вернулась домой и подала заявление о перерасчете.

В итоге суд обязал УО и водоканал в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу произвести собственнику перерасчет платы за водоснабжение и водоотведение в период с февраля 2013 по июль 2014 года исходя из показаний счетчиков ХВС.

**СПРАВКА**

**ПОТРЕБИТЕЛЬ НЕ ОБЯЗАН ПЕРЕДАВАТЬ ПОКАЗАНИЯ ИПУ, А ИСПОЛНИТЕЛЬ КУ ОБЯЗАН ИХ РЕГУЛЯРНО ПРОВЕРЯТЬ**

**Потребитель не обязан передавать показания ИПУ — это его право (подп. к(1) п. 33 Правил № 354).**

**Если потребитель не передает показания ИПУ в течение 6 месяцев подряд, исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока обязан провести проверку достоверности показаний и снять показания прибора учета. Это указано в пункте 84 Правил № 354.**

**В каких случаях перерасчёт делать не следует**

**В последнее время появился ряд решений судов по аналогичным делам, в которых суды различных инстанций поддержали позицию управляющих и ресурсоснабжающих организаций.**

**В этой связи следует отметить Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 24 октября 2017 года № 33-4449/2017**

**и Определение Верховного суда Удмуртской республики от 25 сентября 2017 года № 33-4575/2017 г.**

**При этом, следует отметить, что в обоих случаях потребители, требовавшие перерасчёта, имели большие задолженности по оплате коммунальных услуг и не шли ни на какие контакты с УО или РСО.**

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Удмуртской Республикирассмотрела в открытом судебном заседании в городе Ижевске Удмуртской Республики 25 сентября 2017 года апелляционную жалобу К.Л. на решение Первомайского районного суда г. Ижевска Удмуртской Республики от 23 июня 2017 года, которым иск К.Л. к ОАО "ЭнергосбыТ Плюс" о признании действий по доначислению платы за электроэнергию после повышения тарифов незаконными, о возложении обязанности произвести перерасчет, осуществлять расчеты, применяя последствия предварительной оплаты конкретных объемов электроэнергии, о компенсации морального вреда оставлены без удовлетворения.

Истец К.Л. обратилась в суд с иском к ОАО "ЭнергосбыТ Плюс", в котором просила признать действия ответчика по доначислению платы за электроэнергию после повышения тарифов незаконными; о возложении обязанности сделать перерасчет, списать с лицевого счета истца 17 012 рублей 83 коп. за электроэнергию по состоянию на 10 ноября 2016 года; возложить на ответчика обязанность осуществления расчетов в соответствии с указанным в иске порядком; запретить ответчику приостанавливать подачу истцу электроэнергии и взыскать компенсацию морального вреда в размере 30 000 рублей. Требования мотивированы тем, что истец является собственником части жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> Другими сособственниками дома являются супруг истца - К.Ю. и дочь - К.А.Ю. 25 сентября 2007 года между истцом и ответчиком заключен договор энергоснабжения. Оплату электроэнергии истец осуществляет путем внесения предоплаты, руководствуясь при этом действующими на момент оплаты тарифами. При повышении тарифов ответчик доначисляет истцу сумму за электроэнергию по новым тарифам и уменьшает оплаченные показания объемов. По этой причине образовалась разница в исчисляемых сторонами договора оплаченных показаниях и существующем долге. Истец полагает, что требования ответчика о перерасчете оплаченной электроэнергии в связи с повышением цен не основано на законе. 13 декабря 2016 года истец получила от ответчика предупреждение о задолженности в размере 17 012 рублей 83 коп. от 10 ноября 2016 года и извещение о приостановлении подачи электрической энергии с 19 января 2017 года. В ходе рассмотрения дела истец неоднократно уточняла исковые требования, в окончательном варианте просила признать действия ответчика по доначислению платы за электроэнергию после повышения тарифов незаконными; обязать ответчика сделать перерасчет переплаты в размере 644 рубля 10 коп., показания счетчика день 151055, ночь 99016; возложить на ответчика обязанность осуществления расчетов в соответствии с указанным в данном заявлении порядком, применяя последствия предварительной оплаты конкретных объемов электроэнергии; взыскать с ответчика штраф в размере 50% величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов в размере 8 828 рублей 47 коп.; взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 30 000 рублей.

В суде первой инстанции истец доводы и требования, изложенные в иске, поддержала.

Представитель ответчика К.А.Н., действующая на основании доверенности, иск не признала.

Третьи лица К.Ю. и К.А.Ю., извещенные о времени и месте судебного заседания, в суд не явились. В соответствии со [статьей 167](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FCD532955F4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921B681BE7D3N) ГПК РФ дело рассмотрено без их участия.

Суд постановил вышеуказанное решение.

Не согласившись с решением, К.Л. подала апелляционную жалобу, в которой просит решение суда отменить как незаконное и необоснованное, указывая на неправильное применение судом норм материального права и на несоответствие выводов суда обстоятельствам дела. Полагает, что вопрос о предварительной оплате за электроэнергию специальными нормами для договора энергоснабжения не урегулирован, поэтому подлежат применению общие положения о купле-продаже. В этой связи считает, что суд не дал надлежащей оценки действий истца требованиям [пункта 1 статьи 408](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD03191584F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921A691EE7D1N) ГК РФ, в силу которого надлежащее исполнение прекращает обязательство. Не согласна с выводом суда о несвоевременной передаче показаний приборов учета, полагая, что в договоре энергоснабжения отсутствует обязанность потребителя по предоставлению сведений приборов учета, а вывод суда о том, что ответчик вправе сам определять порядок передачи сведений о показаниях прибора учета, не мотивирован. Считает неправильным вывод суда о том, что ответчик не обязан руководствоваться показаниями счетчиков, указанными в платежных документах, поступивших из ФГУП "Почта России". Полагает, что суд не дал оценки имеющимся противоречиям в представленных ответчиком документах. Считает, что неприменение судом первой инстанции последствий пропуска срока исковой давности является неправильным.

**Изучив материалы дела, проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции исходя из доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия оснований для его отмены не усматривает.**

Из материалов дела следует и установлено судом первой инстанции, что жилой дом по адресу: г. <адрес> находится в собственности К.Л. (2/5 доли), К.Ю. (2/5 доли) и К.А.Ю. (1/5 доля). Данное жилое помещение оборудовано электросчетчиком N.

ОАО "ЭнергосбыТ Плюс" осуществляет предоставление коммунальной услуги по электроснабжению в вышеуказанный дом.

**Договор о предоставлении коммунальной услуги в письменной форме сторонами не заключен.**

Вышеизложенные обстоятельства следуют из объяснений сторон, подтверждаются соответствующими письменными доказательствами, сторонами по существу не оспариваются.

В соответствии с требованиями [статьи 210](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD03191584F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921A6119E7D4N) Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а права и обязанности в связи с собственностью жилого помещения для собственника определены [статьей 30](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FED43D9D5C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921B6219E7D0N) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Также Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FED43D9D5C4F2B73891B8764E3DBN) Российской Федерации установлено, что граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги [(часть 1 статьи 155)](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FED43D9D5C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921A6013E7D2N).

**Из** [**пункта 1 статьи 539**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD031925C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921B6313E7D6N)**,** [**пункта 1 статьи 541**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD031925C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE99219681BE7D7N)**,** [**статьи 544**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD031925C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921B641BE7D5N) **ГК РФ следует, что абонент по договору энергоснабжения обязан оплачивать фактически принятое количество энергии в соответствии с данными ее учета, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.**

Порядок оплаты коммунальных услуг определен [Правилами](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD733905C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921B6019E7D5N) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354).

**В соответствии с** [**подпунктом "г" пункта 65**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD733905C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921B6318E7D0N) **вышеуказанных Правил, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, потребитель вправе по своему выбору осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.**

**При этом** [**Правила**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD733905C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921B6019E7D5N) **N 354 не предоставляют право потребителю вносить в счет оплаты коммунальных услуг произвольные суммы по его усмотрению.**

[**Подпункт "и" пункта 34**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD733905C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921A6219E7D7N) **возлагает на потребителя обязанность своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.**

В силу [пункта 1](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD733905C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DEA9AE1D9N) Приложения N 2 к Правилам N 354 размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению в жилом помещении, оборудованном индивидуальным прибором учета, осуществляется по формуле: P = V x T, где V - объем (количество) потребленного за расчетный период в i-м жилом или нежилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета;

Т - тариф (цена) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Таким образом, оплата коммунальных услуг потребителем должна осуществляться не только исходя из объемов потребленных ресурсов, но и с учетом действующих в расчетном периоде тарифов (стоимости коммунального ресурса).**

**Из системного толкования приведенных выше норм следует, что предварительная оплата коммунальной услуги без учета увеличения ее стоимости в будущем расчетном периоде не прекращает обязательство потребителя по своевременной и полной оплате коммунальной услуги.**

**В этой связи действия ответчика по доначислению истцу платы за электроэнергию после повышения тарифов являются правомерными.**

**Доводы апелляционной жалобы об обратном, основаны на неверном толковании приведенных выше норм, в связи с чем подлежат отклонению.**

**Материалами дела подтверждено, что показания индивидуального прибора учета предоставляются истцом в ОАО "ЭнергосбыТ Плюс" нерегулярно, в этой связи при начислении платы за электроснабжение ответчик правомерно руководствуется положениями** [**Правил**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD733905C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921B6019E7D5N) **N 354, определяющими последствия несвоевременного предоставления показаний счетчика.**

**Так, потребитель при наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимает его показания и передает полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг** [**(подпункт "к" (1) пункта 33**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD733905C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DEED1N) **Правил N 354). На исполнителе коммунальных услуг лежит обязанность принимать от потребителей показания индивидуальных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях (**[**абзац 1 подпункта "ж" пункта 31**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD733905C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921B611CE7DCN) **Правил).**

**Из имеющихся в материалах дела доказательств видно, что обязанность по ежемесячному предоставлению показаний прибора учета истцом не исполнялась, в связи с чем в спорный период ответчик в соответствии с** [**подпунктом "б" пункта 59**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD733905C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921A621CE7DDN) **Правил N 354 производил начисление платы первоначально исходя из среднемесячного объема потребления, а впоследствии на основании** [**абзаца 2 пункта 60**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD733905C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921A621DE7D7N) **Правил N 354 исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.**

Судебная коллегия соглашается с доводами жалобы о несоответствии положениям материальных норм вывода суда о неправомерности передачи истцом показаний прибора учета через органы почтовой связи.

Так, в соответствии с [подпунктом "ж" пункта 31](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD733905C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921B611CE7DCN) Правил N 354 исполнитель обязан принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

**Таким образом, предусмотренный приведенным выше** [**пунктом**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD733905C4F2B73891B87643BF89DFF2E2DE9921B611CE7DCN) **Правил перечень способов передачи показаний приборов учета не является исчерпывающим, следовательно, допускает возможность передачи их иными способами, в том числе через органы почтовой связи.**

**Между тем представленные истцом чеки ФГУП "Почта России" не доказывают ежемесячное предоставление ответчику показаний прибора учета в течение всего спорного периода. Кроме того, в них отсутствуют показания счетчика, исходя из двухставочного тарифа (день, ночь), в связи с чем ссылка на них в апелляционной жалобе в обоснование доводов о необходимости перерасчета платы за электроэнергию не может быть принята судебной коллегией во внимание.**

**Нельзя признать правильным довод жалобы о направлении ответчиком поступивших от истца денежных средств в счет погашения задолженности, образовавшейся за пределами срока исковой давности.**

**В силу** [**пункта 3 статьи 199**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD03191584F2B73891B87643BF89DFF2E2DED93E1D8N) **ГК РФ односторонние действия, направленные на осуществление права (зачет, без акцептное списание денежных средств, обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и т.п.), срок исковой давности для защиты которого истек, не допускаются.**

По представленным истцом доказательствам оснований полагать о погашении ответчиком задолженности истца в нарушение требований приведенных выше положений у судебной коллегии не имеется.

**В подтверждение исковых требований истец ссылается на сведения из своего личного кабинета на сайте ОАО "ЭнергосбыТ Плюс", которые отражают глубину задолженности с августа 2013 года по январь 2017 года. Принимая во внимание размер долга на начало указанного периода - 4 834 рубля 10 коп, а также то, что плата, внесенная истцом в октябре 2013 года, - 15 905 рублей 83 коп., была направлена ответчиком на погашение текущей задолженности, судебная коллегия приходит к выводу о том, что полученные от истца суммы направлялись ответчиком на погашение задолженности, образовавшейся в пределах срока исковой давности. Последующее списание ответчиком поступивших от истца денежных средств, также соответствует требованиям** [**пункта 3 статьи 199**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FFD03191584F2B73891B87643BF89DFF2E2DED93E1D8N) **ГК РФ, поскольку погашало задолженность истца за периоды, срок исковой давности по которым не истек.**

**Судебная коллегия соглашается с произведенным ответчиком порядком начисления платы за электроснабжение, обоснованные возражения по правильности таких начислений истцом не представлены.**

**При таких обстоятельствах оснований для отмены или изменения решения суда, предусмотренных** [**статьей 330**](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FCD532955F4F2B73891B87643BF89DFF2E2DEA97E1DFN) **ГПК РФ, не имеется, апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению.**

Руководствуясь [статьей 328](consultantplus://offline/ref=E9A57A2877F8C42CB217281BA02F25AE68FCD532955F4F2B73891B87643BF89DFF2E2DEA91E1DDN) ГПК РФ,

**Судебная коллегия определила:**

**решение Первомайского районного суда г. Ижевска Удмуртской Республики от 23 июня 2017 года оставить без изменения, апелляционную жалобу К.Л. - без удовлетворения.**

**Заслуживает особого внимания и Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 24 октября 2017 г. по делу N 33-4449/2017** который рассмотрел в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе К.Л. на решение Засвияжского районного суда города Ульяновска от 30 июня 2017 года, с учетом определения того же суда об исправлении описки от 05 сентября 2017 года, по которому постановлено:

в удовлетворении искового заявления К.Л. к обществу с ограниченной ответственностью Строительной компании "Фундамент" о перерасчете за пользование коммунальными услугами в квартире по адресу: <...> д. \*\*\*, кв. \*\*\*, за период с января 2014 года по 01 января 2017 года исключив незаконно начисленную сумму оплаты за коммунальные платежи в размере 193 284 руб. 74 коп. о применении срока исковой давности к начисленным коммунальным платежам за период с 01 мая 2013 года по январь 2014 года отказать.

Суд установил:

К.Л. обратилась в суд с уточненными в ходе рассмотрения дела исковыми требованиями к обществу с ограниченной ответственностью Строительной компании "Фундамент" (далее - ООО СК "Фундамент") о перерасчете коммунальных платежей.

В обоснование исковых требований указала, что ей на праве общей долевой собственности принадлежит 1/2 доля двухкомнатной квартиры по адресу: <...> д. \*\*\*, кв. \*\*\*. Указанный многоквартирный дом находится в управлении ООО СК "Фундамент".

Согласно выписке о задолженности по лицевому счету N 274242N по состоянию на 02 мая 2017 года ее задолженность по коммунальным платежам составила 314 807 руб. 42 коп, в том числе пени 74 434 руб. 27 коп. С данной суммой задолженности она не согласна, считает расчет неправильным.

Ее заявления о перерасчете коммунальных платежей за услуги по горячему водоснабжению (далее - ГВС), холодному водоснабжению (далее - ХВС), водоотведению по среднему тарифу, согласно показаниям приборов учета, остались без ответа.

**Согласно произведенному ею расчету задолженность за период с 01 января 2014 года по 31 декабря 2016 года составляет: за ХВС - 5000 руб. 10 коп., ГВС - 13 557 руб. 68 коп., за электроснабжение - 24 217 руб. 20 коп., за водоотведение - 5524 руб. 20 коп., за содержание и ремонт - 34 722 руб. 73 коп., за теплоснабжение - 38 500 руб. 59 коп., а всего 121 522 руб. 68 коп. Указанный размер задолженности определен с учетом установленного законом срока исковой давности.**

**Истец просила суд обязать ООО СК "Фундамент" произвести перерасчет задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг по квартире N \*\*\* в доме N \*\*\* по ул. К\*\*\* в г. У\*\*\* за период с января 2014 года по 01 января 2017 года, исключив незаконно начисленную сумму оплаты в размере 193 284 руб. 74 коп., применить срок исковой давности к начисленном коммунальным услугам за период с 01 мая 2013 года по январь 2014 года.**

**Судом к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены К.И., К.А., общество с ограниченной ответственностью "Региональный информационный центр - Ульяновск" (далее - ООО "РИЦ-Ульяновск").**

Рассмотрев заявленные требования по существу, суд постановил приведенное выше решение.

**В апелляционной жалобе К.Л. просит решение суда отменить, принять по делу новое решение об удовлетворении исковых требований.**

Жалоба мотивирована незаконностью и необоснованностью решения суда.

**Заявитель жалобы, ссылаясь на положения Постановления Правительства Российской Федерации (далее - РФ) от 06 мая 2011 года N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", указывает на бездействие управляющей компании, выразившееся в неисполнении обязанности по проверке счетчиков в ее квартире. Считает, что передача показаний приборов учета в управляющую компанию является правом потребителя, а не его обязанностью. В связи с чем, управляющая компания должна была произвести перерасчет задолженности.**

**В дополнении к апелляционной жалобе указывает, что управляющая компания производила начисления платы за коммунальные услуги по ХВС, ГВС, водоотведению по завышенным показаниям индивидуальных приборов учета, хотя сведения о показаниях приборов учета ею не предоставлялись.**

**Считает завышенными нормативы потребления коммунальных услуг, по которым ей производилось начисление платы за коммунальные услуги.**

Поскольку лица, не явившиеся в судебное заседание, были надлежащим образом извещены о месте и времени его проведения, судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, по правилам ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), судебная коллегия приходит к следующему.

В силу ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

**Согласно ч. ч. 2 и 4 ст. 154 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги - за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.**

**Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в порядке, предусмотренном федеральным законом, или органом местного самоуправления в случае наделения его отдельными государственными полномочиями (ч. ч. 1, 2 ст. 157 ЖК РФ).**

**В соответствии со ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

**Согласно п. 10 Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации N 776 от 04 сентября 2013 года, абонент предоставляет организации, осуществляющей водоснабжение и (или) водоотведение, до окончания 2-го дня месяца, следующего за расчетным месяцем, сведения о показаниях приборов учета по состоянию на 1 число месяца, следующего за расчетным месяцем, если иные сроки не установлены законодательством Российской Федерации. Такая информация направляется любым доступным способом (почтовое отправление, факсограмма, телефонограмма, электронное сообщение с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"), позволяющим подтвердить получение организацией, осуществляющей водоснабжение и (или) водоотведение, указанной информации.**

**Согласно пп. "б" п. 59, п. 60 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года N 354, (с изменениями и дополнениями) плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления в случаях, когда в соответствии с пунктом 42 (1) настоящих Правил при определении размера платы за отопление используются показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода, в случае непредставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные настоящими Правилами, или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, - начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд.**

**По истечении предельного количества расчетных периодов, указанных в п. 59 настоящих Правил, за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным указанным пунктом, плата за коммунальную услугу, предоставленную в жилое помещение, в случаях, предусмотренных пп. "б" п. 59 настоящих Правил, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.**

Из материалов дела следует, что истица К.Л. с 2012 года является сособственником квартиры, расположенной по адресу: <...> д. \*\*\*, кв. \*\*\*, в размере 1/2 доли.

Многоквартирный дом по ул. К\*\*\*, \*\*\* в г. У\*\*\* находится в управлении ООО СК "Фундамент".

**Из представленного ООО "РИЦ-Ульяновск" лицевого счета N 274242N усматривается, что по состоянию на 02 мая 2017 года по вышеуказанной квартире имеется задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в размере 240 373 руб. 15 коп., последняя оплата была произведена 27 апреля 2017 года за март 2017 года.**

**Согласно представленной ООО "РИЦ-Ульяновск" справке о начислениях и оплате по лицевому счету жилья N 274242N за период с января 2014 года по 01 июля 2017 года задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг составила 231 715 руб. 87 коп., последняя оплата была произведена 23 мая 2017 года, при этом на январь 2014 года долг составлял 19 955 руб. 11 коп.**

**Также из указанной справки следует, что за период с мая 2013 года по 01 июня 2017 года оплата жилищно-коммунальных услуг собственниками жилого помещения не производилась, частично оплата производилась в июле 2013 года, в ноябре и декабре 2014 года, а также в период с декабря 2016 года по май 2017 года.**

**Квартира истицы оборудована индивидуальными приборами учета потребленной электроэнергии, ХВС и ГВС. Однако, как установлено судом первой инстанции, собственниками данного жилого помещения длительное время, в том числе в заявленном истицей периоде - с 01 января 2014 года по 31 декабря 2016 года, в управляющую компанию не представлялись сведения о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета.**

**Применив вышеуказанные нормы права, исследовав и оценив по правилам ст. 67 ГПК РФ, собранные по делу доказательств суд первой инстанции правомерно и обоснованно отказал истице в удовлетворении исковых требований.**

**Основной довод, который следует взять на вооружение**

**При этом, суд первой инстанции правильно указал, что именно истица, как потребитель услуг, заинтересована в предоставлении сведений индивидуальных приборов учета во избежание начисления платы исходя из нормативов потребления и, соответственно, в увеличении платы.**

**Произведенной истицей расчет платы за коммунальные услуги на основании средних расчетов показателей индивидуальных приборов учета не основан на нормах действующего законодательства.**

**Судебная коллегия считает несостоятельными доводы апелляционной жалобы о незаконном бездействии управляющей компании, выразившимся в неисполнении обязанности по проверке счетчиков в ее квартире, поскольку они основаны на неправильном толковании норм права и не исключают обязанность истицы по своевременному представлению в управляющую компанию показаний приборов учета, а также обязанность по своевременной оплате оказанных ей жилищно-коммунальных услуг.**

Доводы апелляционной жалобы о неправильном применении управляющей компанией нормативов потребления коммунальных услуг, не могут быть приняты во внимание судебной коллегией, поскольку они не учитываются в предложенном истицей расчете платы за коммунальные услуги. Указанные доводы не свидетельствуют о незаконности решения суда и не могут повлечь его отмену.

В то же время истица не лишена права заявления указанных доводов при решении вопроса о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

**Таким образом, решение суда является правильным и отмене по доводам апелляционной жалобы не подлежит.**

Руководствуясь статьей 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

**Суд определил:**

**решение Засвияжского районного суда города Ульяновска от 30 июня 2017 года, с учетом определения того же суда об исправлении описки от 05 сентября 2017 года, оставить без изменения, а апелляционную жалобу К.Л. - без удовлетворения.**

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

1. **В каких случаях управляющая организация может отказаться от «проблемного» дома**

Согласно существующей судебной практике, управляющая организация не может отказаться от договора управления по собственной инициативе. Собственники помещений, напротив, вправе в любое время отказаться от услуг УО. Об этом прямо говорить постановление Президиума ВАС от 22.11.2011 № 7677/2011.

Для управляющей компании разорвать договор в одностороннем порядке практически невозможно, так как, согласно Постановлению Президиума ВАС от 15.07.2010 № 1027/10, договор управления является публичным. Это значит, что исполнитель услуг не вправе отказываться от оказания этих услуг.

Такие нормы законодательства не способствуют защите бизнеса. Управляющая компания может пострадать из-за большого количества должников или из-за того, что дом стал аварийным.

Но всё же для УО есть два варианта «бросить» ненадёжный дом.

О том, как это сделать, расскажем подробно.

**Вариант-1**

Уйти с дома можно по истечении срока действия договора управления.

Следовательно, при заключении договора на управление «проблемным» домом срок действия договора надо устанавливать не более 1-го года с условием ежегодной пролонгации. Тогда у вас будет шанс не пролонгировать договор, а завершить обслуживание этого дома в связи с истечением срока действия договора. При этом в договоре должны быть чётко прописаны условия отказа от пролонгации, а именно в какие сроки и в каком порядке должны быть уведомлены собственники о вашем решении. В этих случаях суды и принимают сторону управляющих организаций и принимают решения о правомерности прекращения договорных взаимотношений.

Пример

Постановление ФАС Московского округа от 07.03.2013 года №А41-9806/13 в котором суд в своём определении признал, что, исходя из системного толкования ст. 162 Жилищного кодекса сторона в праве отказаться от пролонгации договора и в этом случае договор будет считаться прекращённым.

**Вариант-2**

Найти собственника помещений в данном доме, который, мог бы выступить инициатором общего собрания, или самим инициировать общее собрание с повесткой о выборе новой управляющей организации.

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

1. **Что необходимо знать УО чтобы гарантированно получать сведения от РСО, работающих по прямым договорам, о объёмах индивидуального потребления коммунальных ресурсов (КР), необходимых для корректировки данных о потреблении КР на содержание общего имущества МКД**

Первое, что необходимо сделать, это провести анализ счетов, полученных от РСО. Которые покажут, что указанные значения не соответствуют действительности, или не учтены корректировки. И если эти факты есть это свидетельствует о нарушении со стороны РСО материальных прав и интересов управляющей организации, в части возложения на неё обязанности по оплате коммунального ресурса, который потреблён не на общее имущество, а индивидуальными потребителями.

Если вы это выяснили, то второе, что вам необходимо сделать, это в досудебном порядке обратиться в РСО с просьбой представить сведения об объёмах потребления коммунального ресурса по прямым договорам. В том случае если вы получите отказа, вам необходимо обратиться в суд.

На каких нормативных актах будем основываться.

**Во-первых.** Часть 10 статья 157.2 и часть 11 статьи 161 ЖК РФ, где указано, что РСО обязаны предоставлять лицам, осуществляющим управление МКД информацию о показаниях индивидуальных приборов учёта. В силу пункта 11 статьи 13 ФЗ-402 «О бухгалтерском учёте» в отношении документов бухгалтерского учёта не может быть установлен режим коммерческой тайны.

**Во-вторых.** Что касается персональных данных, согласно п. 1 статьи 3 152-ФЗ «О персональных данных» персональные данные, это любая информация, прямо или косвенно относится к субъекту таких данных. Когда УО запрашивает информацию о объёме потребления КР индивидуальных потребителей она не запрашивает данные, которые можно было бы отнести к персональным данным. Потому, что у вас нет никакой необходимости в указании на конкретное физическое лицо, которое является потребителем. Вам для сверки достаточно сведений о потреблении и оплате КР по лицевому счёту или по адресу. По таким сведениям, идентифицировать субъект персональных данных невозможно. А значит и сами сведения к персональным не относятся. Кроме того, обратите особое внимание на договор, заключенный между вами и РСО на ресурсоснабжение. В нём могут быть прописаны условия, обязательные для РСО, предоставлять вам сведения об объёме потреблении каждого потребителя. На основании п 18 Постановления Правительства РФ №124, такие условия в договорах ресурсоснабжения возможны. В этих случаях суд наверняка примет решение об удовлетворения ваших законных требований.

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

1. **Можно ли законсервировать мусоропровод в МКД и как это сделать**

Не торопитесь заваривать мусоропровод, даже если собственники очень об этом просят. Для вас это может обернуться штрафом от ГЖИ и предписанием все вернуть, как было. Мы разобрали судебную практику по этому вопросу и подскажем, как провести консервацию мусоропровода с правовой точки зрения.

Из этой статьи вы узнаете:

• кто вправе решить законсервировать мусоропровод;

• как оформить документы;

• как сделать перерасчет платы;

• чего ожидать от жилищной инспекции;

• в чью пользу принимают решения суды.

Кто вправе решить законсервировать мусоропровод

Мусоропровод входит в состав общего имущества, поэтому распоряжаться им может только общее собрание собственников помещений в МКД. Состав общего имущества в МКД определен в части 1 статьи 36 Жилищного кодекса и подпункте «а» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

Чтобы решение о консервации мусоропровода было принято, достаточно простого большинства голосов. То есть «за» должны проголосовать собственники, обладающие не менее чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. В Жилищном кодексе есть закрытый перечень вопросов, для решения которых требуется 2/3 голосов собственников, но среди них нет вопросов, связанных с консервацией мусоропровода (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса). Аналогичной позиции придерживаются суды: постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.06.2015 по делу № А56-59092/2014.

Управляющая МКД организация самостоятельно ничего предпринимать не вправе, так как рискует ограничить собственников в пользовании общим имуществом.

Как сделать перерасчет платы

В случае консервации мусоропровода встанет вопрос об уменьшении размера платы за жилое помещение. Это связано с тем, что работы по содержанию мусоропроводов в МКД включены в минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290).

Позиция судов по данному вопросу однозначна, и управляющим выдают предписание сделать перерасчет платы.

**Пример**

**Сделайте перерасчет, если стали оказывать меньше услуг**

ГЖИ в рамках проверки выявила, что мусоропровод заварен и собственники им не пользуются. При этом плату за ЖКУ УО начисляет в соответствии с размером платы за жилое помещение, установленным органом местного самоуправления для домов с мусоропроводом. По результатам проверки УО получила предписание сделать перерасчет платы по статье «содержание и ремонт».

УО не согласилась с предписанием и оспорила его в суде. Арбитражный суд Московской области признал предписание незаконным (решение от 21.06.2017 по делу № А41-87555/16). Однако, последующие инстанции это решение отменили и подтвердили, что УО должна сделать перерасчет (постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2017, Арбитражного суда Московского округа от 05.03.2018 по делу № А41-87555/16).

**Как оформить документы**

Главный документ для консервации мусоропровода — это протокол общего собрания собственников. Решение вправе принять только общее собрание, а все его решения должны быть оформлены протоколом — это указано в части 1 статьи 46 Жилищного кодекса.

В повестку общего собрания о консервации мусоропровода, помимо общих, включите три вопроса:

1. О неиспользовании и закрытии (консервации) мусоропровода.

2. О выборе места сбора и накопления, складирования твердых коммунальных отходов в контейнеры, бункеры, расположенные на контейнерных площадках.

3. Об утверждении размера платы за жилое помещение (в связи с исключением услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания мусоропровода)

**Третий вопрос** может быть и в такой форме: «О перераспределении затрат, запланированных на надлежащее содержание мусоропровода, и направлении указанных средств на оплату услуг и работ, необходимых для содержания контейнерных площадок».

Если в протоколе отражено, что собственники проголосовали по всем вопросам повестки общего собрания, то оспорить его результаты в этой части у ГЖИ не получится.

**Чего ожидать от жилищной инспекции**

Есть несколько видов нарушений, которые ГЖИ может увидеть в ваших действиях в отношении мусоропровода. Мы предлагаем варианты ответов на претензии инспектора.

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

**Сноска 1**

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170.

Сноска 2

Утверждены постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

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

**В чью пользу принимают решения суды**

**Вариант 1**.

Если есть решение общего собрания о консервации мусоропровода, то предписание ГЖИ можно отменить в судебном порядке.

Например, в Санкт-Петербурге в ходе проверки ГЖИ установила, что в доме проектом предусмотрен внутренний мусоропровод, но он законсервирован (крышка загрузочного клапана заварена). УО получила предписание устранить нарушение и восстановить работу мусоропровода.

УО не согласилась с предписанием, обратилась в суд. Суду предоставили протокол общего собрания, на котором принято решение о консервации мусоропровода и выборе иного способа удаления бытовых отходов и мусора. Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области решением от 29.10.2014 по делу № А56-59092/2014 признал предписание ГЖИ недействительным и указал, что СанПиН 2.1.2.2645–10 допускают несколько способов удаления бытовых отходов и мусора не только с помощью мусоропровода.

ГЖИ дошла до суда кассационной инстанции. Арбитражный суд Северо-Западного округа подтвердил возможность выбора способа удаления мусора. В частности, суд напомнил, что разделом 8.2 СанПиН 2.1.2.2645–10 предусмотрены варианты удаления бытовых отходов и мусора из жилых зданий и помещений посредством использования мусоропровода или контейнера и других емкостей, предназначенных для сбора бытовых отходов и мусора (постановление от 25.06.2015 по делу № А56-59092/2014).

Вариант 2. Если собственники решили не все вопросы для консервации мусоропровода, то суд может оставить предписание ГЖИ в силе. Например, так было в Мурманской области. Собственники провели общее собрание, чтобы закрыть мусоропровод, но не определили место для установки контейнеров, а также организации, с которыми предполагается заключить договор на вывоз ТБО.

Арбитражный суд Мурманской области оставил в силе предписание надзорного органа (решение от 18.11.2015 по делу № А42-7291/2015). Это решение поддержали и суды апелляционной и кассационной инстанций. Верховный суд при рассмотрении жалобы на кассацию указал на обязательность решения вопроса об определении способа и места сбора отходов (определение от 27.10.2016 № 307-КГ16-14246).

В другом деле суд не заставлял УО восстанавливать работу мусопровода, но обязал сделать перерасчет платы за жилищные услуги почти за два года (постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.03.2018 № Ф05-1093/2018).

Суд рассматривал дело о неправомерном начислении платы за ЖКУ. На общем собрании собственники приняли решение заварить мусоропровод, УО это решение реализовала, но продолжила применять размер платы, установленный органом местного самоуправления для МКД с лифтом, мусоропроводом и индивидуальным тепловым пунктом. УО не предоставила суду доказательств того, что фактически выполняла работы по содержанию мусоропровода и несла соответствующие расходы, деньги пришлось вернуть.

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

1. **Сезон без горячей воды: как отключить воду и не нарушить закон**

Мы выбрали самые частые вопросы управляющих МКД организаций, которые возникают в период плановых отключений КУ. Пришлось изучить все правила, которые регламентируют порядок плановых отключений. Зато теперь вы узнаете, как надолго можно отключить ГВС и в каких случаях вы не должны делать перерасчет платы за КУ.

**Вопрос 1**. Как и в какие сроки уведомить жителей о плановом приостановлении КУ?

Известите жителей МКД за 10 рабочих дней до того, как решили планово приостановить подачу КУ. Не учитывайте в этом сроке выходные и праздничные дни. Например, если отключение запланировали на 25 июля, уведомьте об этом жителей не позднее 11 июля. Срок для предварительного уведомления указан в подпункте «б» пункта 117 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее — Правила № 3541).

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

**Сноска 1**

Утверждены постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

Способ уведомления потребителей о перерыве в подаче КУ выберите самостоятельно. Поместите информацию в общедоступном месте — подъездах МКД или на оборотной стороне платежного документа. В объявлении укажите период перерыва и вид КУ, подачу которой собираетесь приостановить.

Правилами горячего водоснабжения, утвержденными постановлением Правительства от 29.07.2013 № 642, не предусмотрено отключение горячего водоснабжения для проведения профилактических работ.

Согласно пунктам 85 и 86 указанных Правил организация, осуществляющая горячее водоснабжение, уведомляет абонентов о временном прекращении или ограничении горячего водоснабжения либо транспортировки горячей воды в случае проведения планово-предупредительного, внепланового и капитального ремонта не менее чем за 15 дней до планируемого прекращения или ограничения.

На рисунках 1–3 мы рассмотрели хорошие и не очень примеры оформления объявлений об отключении горячей воды (шаблон правильного объявления можно скачать, кликнув на заголовок рисунка).

**РИСУНОК 1** плохое объявление об отключении горячей воды

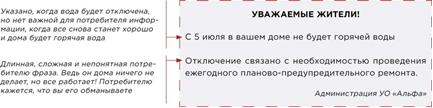


Рисунок 2 Хорошее объявление (работы будет проводить РСО)



Рисунок 3 Хорошее объявление (работы будет проводить УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК)



**Вопрос 2.**

Кто должен уведомить жителей об отключении, если подачу КУ приостанавливает РСО?

Чтобы узнать, кто должен оповещать жителей о плановых отключениях КУ, обратитесь к условиям договора ресурсоснабжения. Дело в том, что порядок планового приостановления КУ со стороны РСО должен быть согласован сторонами договора ресурсоснабжения. Такую последовательность предусматривает пункт 29 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (утв. постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124).

Если ответственный за извещение потребителей не определен условиями договора, возьмите эту роль на себя. Так вы разгрузите работу вашей аварийной службы, в которую жители обязательно обратятся, когда КУ будет отключена.

Вопрос 3. Нужно ли делать перерасчет жителям МКД за период приостановления КУ?

Да, нужно.

Исполнитель пересчитывает размер платы за коммунальную услугу, если она предоставлена в ненадлежащем качестве или с перерывами, в том числе для проведения ремонтных работ.

Перерасчет сделайте потребителям, в помещениях которых не установлен соответствующий ИПУ. Для потребителей, у которых установлены приборы учета, расчет платы делайте как обычно: по показаниям ИПУ. Такой порядок предусматривают пункты 98, 99 Правил № 354.

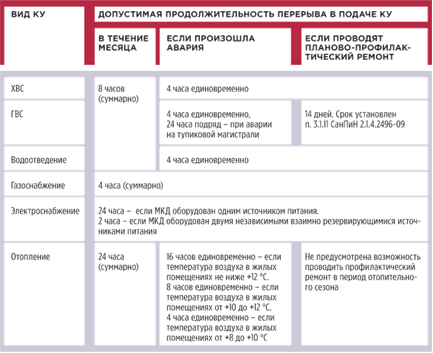
**Вопрос 4.**

На какой период можно приостановить подачу КУ для ремонтных работ?

Специальный срок перерыва в подаче КУ для проведения профилактического ремонта установили только для горячего водоснабжения. Срок отключения ГВС не должен превышать 14 суток. Такое условие предусмотрено пунктом 3.1.11 СанПиН 2.1.4.2496–09 «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения».

Для остальных коммунальных услуг специальные сроки их приостановления на время профилактических и ремонтных работ не предусмотрены. Поэтому рассчитывайте срок отключения КУ на время ремонта исходя из допустимой продолжительности перерыва (приложение 1 к Правилам № 354). В таблице вы найдете максимальные сроки отключения КУ исходя из вида услуги и причины перерыва в ее подаче.

**ТАБЛИЦА Допустимая продолжительность перерыва в подаче КУ, скачать >>>**

****

**Вопрос 5.**

Нужно ли за период приостановления КУ сделать перерасчет платы за КР на СОИ?

Сделайте перерасчет, если начисляете плату за КР на СОИ по нормативу потребления. Для этого уменьшите стоимость коммунального ресурса пропорционально количеству полных календарных дней перерыва в подаче КР на СОИ. Такой порядок предусматривает пункт 10 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения2.

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

**Сноска 2**

Утверждены постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

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

Для расчета воспользуйтесь формулой на рисунке 4.

РИСУНОК 4 Формула перерасчета платы за КР на СОИ



Если плату за КР на СОИ определяете по показаниям ОДПУ, перерасчет делать не нужно. В этом случае прибор засчитает только тот объем ресурса, который реально потребили в МКД.

**Вопрос 6.**

Какая ответственность предусмотрена за нарушение максимальных сроков приостановления КУ?

За нарушение срока приостановки подачи КУ наказание строгое — должностных лиц могут дисквалифицировать на срок до трех лет, а юридических лиц оштрафовать на сумму до 200 тыс. руб. Нарушение допустимой продолжительности перерывов в подаче КУ проверяющие квалифицируют как административное правонарушение по части 2, 6 или 9 статьи 9.22 КоАП.

**Вопрос 7.**

В период профилактики в системе гвс может быть холодная вода?

Да, может.

Сливать воду из системы ГВС на период профилактических работ не обязательно. Собственники могут самостоятельно перекрыть подачу ГВС в своем помещении. Если потребители используют холодную воду, которая циркулирует по трубопроводу ГВС, то платить за нее будут в размере тарифа на горячую воду

**Вопрос 8.**

Нужно ли сделать перерасчет за ГВС тем, кто пользовался бытовым бойлером?

Нет, не нужно.

Перерасчет платы за КУ делают только тем потребителям, у которых не установлен ИПУ. Других оснований для перерасчета платы за КУ при плановом отключении не предусмотрено.

**Вопрос 9.**

Нужно ли сделать перерасчет за услугу «водоотведение», если отключили ГВС?

Нужно, если в квартире потребителя нет ИПУ водоотведения и вы сделали перерасчет платы за ГВС. Такой порядок установлен пунктом 87 Правил № 354.

Не корректируйте плату, если у потребителя установлен прибор учета водоотведения. В этом случае начисляйте плату по показаниям ИПУ.

**Вопрос 10.**

Сведения о перерыве в подаче КУ раскрывать в ГИС ЖКХ?

Да, раскрывать.

Информацию о перерывах в подаче КУ размещайте в ГИС ЖКХ не позднее дня, когда выставляют платежные документы. В системе нужно опубликовать информацию о дате, времени начала и окончания перерыва подачи КУ, а также причину перерыва. Это предусмотрено пунктом 4 раздела 10 приказа Минкомсвязи, Минстроя от 29.02.2016 № 74/114/пр.

Указано, когда вода будет отключена, но нет важной для потребителя информации, когда все снова станет хорошо и дома будет горячая вода

Длинная, сложная и непонятная потребителю фраза. Ведь он дома ничего не делает, но все работает! Потребителю кажется, что вы его обманываете

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

1. **Как УО и ТСЖ отвечать на устные жалобы жителей**

|  |
| --- |
| **«Как ТСЖ реагировать на устные обращения и жалобы собственников помещений? У нас есть жалобщики, которые при встрече наговаривают председателю кучу претензий при свидетелях, оговаривают все правление ТСЖ. А потом рассказывают остальным жителям, что ТСЖ ничего не делает, на жалобы не реагирует. Как доказать, что ответ на обращение соответствует запросу, если запрос был устный? Можно ли игнорировать устные жалобы? Или для этого нужно принять решение на общем собрании членов ТСЖ?»**  На вопрос отвечает **Гульназ Никитина**, редактор-эксперт журнала «Управление многоквартирным домом» |

Вы не обязаны отвечать на все подряд устные запросы, которые поступают в вашу организацию. Но есть обращения, которые нельзя игнорировать, даже если их заявили в устном порядке. В статье мы расскажем, в каких случаях и как отвечать на устные обращения жителей и критику.

**В каких случаях обязательно отвечать на устное обращение**

Мы назвали три случая, когда ответ на устную жалобу или просьбу нужно дать обязательно. Ваше молчание расценят как отказ в предоставлении информации, который квалифицируют по статье 5.39 КоАП. Оштрафовать могут на 10 тыс. руб. Помимо штрафа, возможны и другие негативные последствия, о которых мы расскажем ниже.

**Случай 1. Жалобы на качество КУ.**

Потребитель вправе устно потребовать устранить нарушения качества КУ. Заявку на устранение передают в АДС или дежурному сотруднику организации. На жалобу отвечает исполнитель КУ — УО, ТСЖ, ЖСК. Такой порядок предусматривает пункт 106 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила № 354).

Последствия. Если вы проигнорируете жалобу на качество КУ, то не устраните нарушение. Тогда потребитель может потребовать сделать перерасчет платы за КУ и выплатить ему штраф в размере половины суммы перерасчета (ч. 6 ст. 157 Жилищного кодекса). Исполнителя также могут привлечь к административной ответственности за нарушение нормативного качества КУ (ст. 7.23 КоАП).

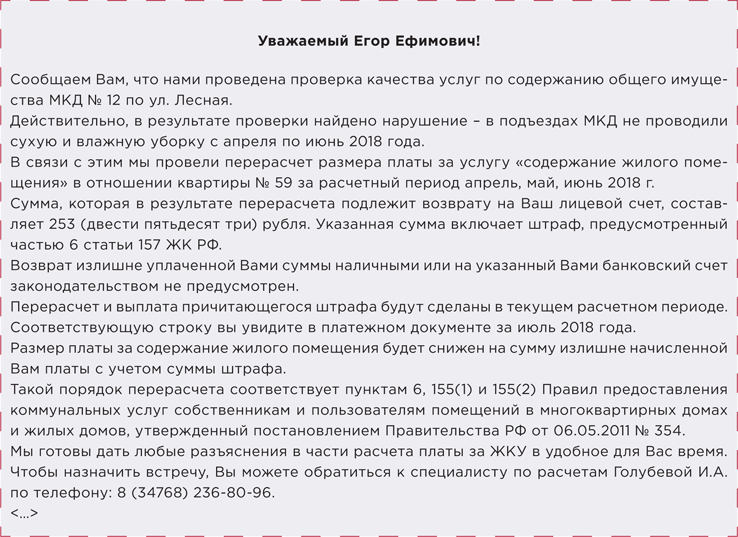
**Случай 2. Требование сделать перерасчет платы за жилищные услуги.**

Собственники могут устно потребовать изменить размер платы за содержание жилого помещения, если услуги не были оказаны или были ненадлежащего качества. Ответить заявителю нужно не позднее двух рабочих дней с момента обращения. Такой порядок предусматривают пункты 8 и 9 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

Запросите у собственника документы, которые подтверждают его требования. Сообщите заявителю, что рассмотрите его обращение после того, как он представит вам документы.

Напишите собственнику ответ независимо от того, сделали перерасчет или нет. Тогда у заявителя не будет оснований утверждать, что вы не исполняете требование закона. Ответ составьте в произвольной форме: изложите свои аргументы и приложите платежный документ. Пример оформления ответа в случае, если сделали перерасчет платы, смотрите на *рисунке 1*.

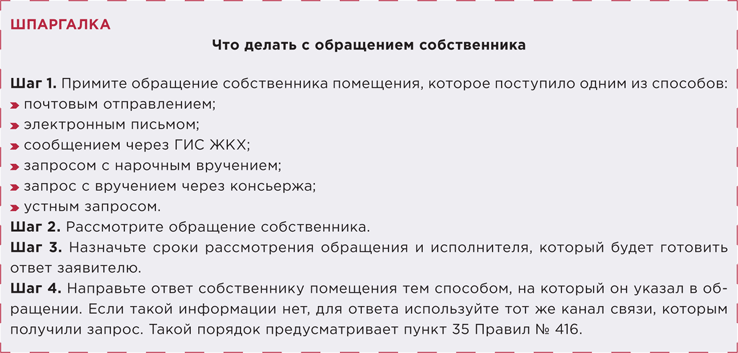
**РИСУНОК 1 Пример оформления ответа на устное обращение собственника помещения**



**Последствия.**

Ваше молчание на устные требования заявителя ГЖИ расценит как нарушение порядка расчета платы за содержание жилого помещения. Тогда, помимо перерасчета, придется заплатить собственнику штраф в размере половины суммы перерасчета (ч. 11 ст. 156 Жилищного кодекса).

**Скачать шпаргалку >>>**



**Случай 3. Требование раскрыть информацию.**

Собственники и пользователи помещений вправе устно потребовать раскрыть информацию об управляющей МКД организации и услугах, которые она оказывает. Сроки ответа разные и зависят от вида запрашиваемых сведений. Полный перечень информации и сроки ответа перечислены в пунктах 31, 32 и 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416 (далее — Правила № 416).

**Последствия.**

Если УО проигнорирует запрос, ее привлекут к административной ответственности по части 1 статьи 7.23.3 КоАП. Наказание строгое — штраф до 250 тыс. руб. или дисквалификация должностного лица до трех лет.

Ответственность для жилищных объединений, которые не ответят на запрос собственника, не предусмотрена. Но органы ГЖН могут выдать предписание, по которому ТСЖ, ЖК, ЖСК обяжут предоставить информацию заявителю.

**Как отвечать на устные обращения**

Особые требования к работе с устными заявлениями не установлены. Организуйте работу так: разберитесь в требованиях заявителя и предоставьте ему ответ.

Вы можете утвердить порядок работы с обращениями жителей в своей организации. Так вы упорядочите работу своих сотрудников и объясните собственникам, в каком порядке они получат ответ на свои заявления.

Разработайте Положение о работе с обращениями граждан и юридических лиц (далее — Положение). Предусмотрите в нем порядок рассмотрения устных требований и жалоб. Для этого определите круг вопросов, по которым жители могут обратиться к вам устно. Утвердите форму журнала регистрации письменных и устных обращений. Так вы сможете зафиксировать суть обращения и личность заявителя. Примерный образец журнала представлен на *рисунке 2*.

**РИСУНОК 2 Образец журнала регистрации письменных и устных обращений, скачать >>>**



Зафиксируйте дату обращения, чтобы не пропустить срок для ответа. Попросите заявителя оставить свои данные, чтобы исполнитель смог уточнить у него детали жалобы.Запишите суть обращения, чтобы исполнитель смог разобраться в ситуации и подготовить полный ответПопросите заявителя расписаться в журнале, чтобы в спорной ситуации вы могли доказать, что жалоба была зафиксирована правильно.

Положение — это локальный нормативный акт, который нужно утвердить. В жилищных объединениях локальные акты утверждают члены товарищества или кооператива, в УО — ее руководитель.

В жилищных объединениях вместо Положения можно издать приказ о порядке работы с обращениями. Такой вариант проще — приказ не нужно выносить на утверждение общего собрания членов жилищного объединения, но есть и минус — приказ «не работает» для собственников помещений, которые не вступили в члены жилищного объединения. Поэтому мы рекомендуем утвердить в организации Положение, а не приказ.

До момента утверждения Положения фиксируйте устные жалобы в журнале входящей корреспонденции. В ответе на устное обращение описывайте суть жалобы или заявления. Так вы сможете доказать, что предоставили полноценный ответ на вопрос заявителя

Зафиксируйте дату обращения, чтобы не пропустить срок для ответа.

Попросите заявителя оставить свои данные, чтобы исполнитель смог уточнить у него детали жалобы.

Запишите суть обращения, чтобы исполнитель смог разобраться в ситуации и подготовить полный ответ.

Попросите заявителя расписаться в журнале, чтобы в спорной ситуации вы могли доказать, что жалоба была зафиксирована правильно.

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

1. **Какие документы вы не обязаны предоставлять собственникам**

|  |
| --- |
| **«Группа собственников в нашем доме пытается совершить рейдерский захват дома. Они запрашивают у ТСЖ первичные документы бухучета: чеки на материалы, договоры, акты с подрядчиками. Хотят показать, что мы якобы завышаем сметы, подписываем акты по невыполненным работам. Расскажите, какие документы мы должны предъявить, а какие нет?»**  На вопрос отвечает **Мария Анестратенко,** ведущий эксперт в сфере ЖКХ |

Действительно, собственники помещений в МКД часто запрашивают документы, которые вы не обязаны предъявлять. В ответе мы рассмотрим обязанность по предоставлению информации в рамках финансово-хозяйственной деятельности, объем таких сведений и то, как суды мотивируют отказ в выдаче собственникам помещений излишне запрашиваемых документов. Предоставление информации органам власти и надзорным инстанциям мы не рассматриваем.

**Какую информацию о финансово-хозяйственной деятельности раскрывать обязательно**

Вы обязаны раскрывать информацию, предусмотренную частью 10 или частью 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса, в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2014 № 263‑ФЗ. Сюда относится общая информация об УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности:

* годовая бухгалтерская отчетность, бухгалтерский баланс и приложения к нему;
* сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению МКД, и расходах, понесенных в связи с их оказанием;
* сметы доходов и расходов ТСЖ, ЖК, ЖСК, отчеты об их выполнении.

Это установлено пунктом 3 Стандарта раскрытия информации, утвержденного постановлением Правительства от 23.09.2010 № 731 (далее — Стандарт). Аналогичные нормы закреплены совместным приказом Минкомсвязи и Минстроя от 29.02.2016 № 74/114/пр.

Собственники помещений вправе запросить у УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК информацию, предусмотренную частью 10 или частью 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса. В ТСЖ собственники помещений, независимо от членства, имеют право ознакомиться с бухгалтерской (финансовой) отчетностью, сметами доходов и расходов на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями и иными внутренними документами товарищества, предусмотренными Жилищным кодексом, уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ. Это установлено частью 3 статьи 143.1 Жилищного кодекса.

Если собственники помещений просят представить первичные учетные документы, вы вправе отказать, при условии что договором управления, уставом ТСЖ, ЖК, ЖСК или решением общего собрания не установлено иное.

К примеру, если в договоре управления или уставе указано, что собственники помещений вправе ознакомиться с договорами подряда, актами выполненных работ, оказанных услуг по ним или первичными учетными документами, то вы обязаны предоставить им такую возможность.

**К СВЕДЕНИЮ**

**Бухгалтерская отчетность — информация о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период. Она составляется на основе данных регистров бухгалтерского учета.**

**Годовая бухгалтерская отчетность составляется за отчетный год, утверждается и публикуется в порядке и в случаях, установленных федеральными законами.**

**В какой форме предоставлять информацию о финансово-хозяйственной деятельности**

Формы раскрытия информации о финансово-хозяйственной деятельности утверждены совместным приказом Минкомсвязи и Минстроя от 29.02.2016 № 74/114/пр и приказом Минстроя от 22.12.2014 № 882/пр.

Так называемые первичные учетные документы не входят в перечень сведений, перечисленных в утвержденных формах раскрытия информации.

**Какие документы мы называем первичными учетными документами**

Договор, счет на оплату, акт выполненных работ, товарная накладная — это самые распространенные первичные учетные документы.

«Первичка» оформляется при совершении сделок, событий, операций, которые влияют на финансовое положение экономического субъекта, финансовый результат его деятельности или движение денежных средств.

Обязательные формы и перечень «первички» для юридических лиц отсутствуют. Их самостоятельно определяет каждый хозяйствующий субъект — юридическое лицо или ИП. Такое правило установлено статьей 9 Федерального закона от 06.12.2011 № 402‑ФЗ «О бухгалтерском учете».

Законодательством не установлена обязанность УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК предоставлять собственникам помещений в МКД доступ к первичным учетным документам.

|  |
| --- |
| **ПРИМЕР**  **Суды не обязывают предъявлять собственникам документы первичного учета**  **Истцу отказали в удовлетворении требований, так как из анализа положений законов следует, что члены и не являющиеся членами ТСЖ собственники правом ознакомления с первичными документами бухгалтерского учета не обладают (апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 19.05 2014 по делу № 33–6756/2014).** |

**Кому предоставляется информация о финансово-хозяйственной деятельности**

Сведения, которые вы размещаете на информационных стендах и в интернете, предназначены для неограниченного круга лиц.

Информацию в письменном или электронном виде вы обязаны предоставить только потребителю по запросу. Потребителями по Стандарту (п. 6) являются граждане и организации — собственники и наниматели помещений в МКД. Всем остальным вы вправе отказать.

Если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет или в официальных печатных изданиях, то вы вправе, не раскрывая ее, сообщить адрес указанного сайта или наименования и реквизиты печатных изданий, где размещена эта информация (п. 17 Стандарта).

Также Стандартом прямо не предусмотрена обязанность УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК по изготовлению и выдаче копий документов по письменному запросу.

Мы рекомендуем все же придерживаться принципов разумности. Да, вы не обязаны предоставлять документы, например, тем, кто прописан в помещении, но не является собственником. Не должны изготавливать для кого‑то копии документов. Но если в каком‑то конкретном случае вас это не затруднит, то сделайте это, пожалуйста.

|  |
| --- |
| **ТОНКОСТЬ Это вы можете не показывать собственникам**  Вы не обязаны показывать собственникам помещений в МКД:  **— сведения о движении денег по счетам.**  Суд отказал истцу в предоставлении сведений о движении денежных средств по банковскому счету ТСЖ. Основание — запрошенная информация выходит за рамки информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, предусмотренной частью 10 статьи 161 Жилищного кодекса и пунктом 9 Стандарта. В пункте 5 ПБУ 4/99 указано, что бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках, приложений к ним и пояснительной записки, а также аудиторского заключения, если организация подлежит обязательному аудиту (апелляционное определение Свердловского областного суда от 16.08.2016 по делу № 33–13984/2016);  **— ведомости по зарплате.**  Суд не удовлетворил исковые требования гражданина. Основание — ответчик не обязан предоставлять ведомости по зарплате, поскольку это не предусмотрено Стандартом (апелляционное определение Саратовского областного суда от 17.12.2014 по делу № 33–7126/2014);  **— локальный сметный расчет на ремонт чего‑либо, сертификаты используемых материалов, договоры подряда.**  Истцу отказано в предоставлении локального сметного расчета на ремонт подъезда, сертификата соответствия используемых материалов, договора подряда. Основание — это не предусмотрено Стандартом. Стандартом установлен исчерпывающий перечень информации, подлежащей раскрытию, в том числе по запросам заинтересованных лиц.  Закон не устанавливает обязанность УО по предоставлению (выдаче) копий документов собственникам на основании их обращений, закрепляя при этом право указанных лиц на ознакомление с требуемой информацией (апелляционное определение Свердловского областного суда от 03.06.2016 по делу № 33–9206/2016). |

1. **Опасные последствия «удобных» решений в управлении МКД**

Мы объединили в удобной таблице ситуации, которые вы считаете управленческим решением, а инспектор — правонарушением. За правонарушением последует административная, материальная, а иногда и уголовная ответственность.

**Оказывается, вы по-разному видите одни и те же события.**

Проверьте себя по этой полезной таблице и выясните, чего ожидать от принятого решения.

Читайте также статью «Как опасно упрощать работу: „безобидные“ хитрости управляющих, за которые штрафуют».

**ТАБЛИЦА Как жилищный инспектор квалифицирует действия управляющего, скачать** >>>



Примечания:

1. Для выплаты штрафа должны быть три основания (ч. 6 ст. 157 Жилищного кодекса):

• вы нарушили порядок расчета платы за коммунальную услугу;

• нарушение необоснованно увеличило размер платы;

• вы не устранили нарушение до того, как пользователь потребовал выплатить штраф или оплатил коммунальную услугу.

2. Уголовное дело возбуждают, если самовольные действия повлекли существенный вред.

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

1. **Короткие ответы на ваши вопросы**

**В УО поступил протокол о том, что нас выбрали для управления МКД. мы Можем отказаться? О собрании ничего не знали.**

Да, можете отказаться в двух случаях:

1. УО не имела намерения заключать договор управления МКД и не вступала с собственниками в переговоры по условиям его заключения.

2. Между УО и представителями собственников не достигнуто соглашение об условиях договора управления.

Такое право следует из части 1 статьи 421, части 1 статьи 434.1 Гражданского кодекса.

Договор управления МКД не является публичным и необязателен для заключения УО. Это следует из статьи 426 Гражданского кодекса.

**Должен ли собственник, прежде чем идти с жалобой в ГЖИ, сначала обратиться с этим же вопросом в УО?**

Нет, собственник не обязан этого делать. Орган ГЖН обязан рассмотреть жалобу на УО в любом случае.

Обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, подлежит обязательному рассмотрению (ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ).

**Обязательно ли вводить новую форму платежки за ЖКУ, которую утвердил Минстрой?**

Примерная форма платежного документа для оплаты ЖКУ утверждена приказом Минстроя от 26.01.2018 № 43/пр (далее — Приказ № 43/пр), который вступил в силу 26.05.2018.

Форма, которую утвердил Минстрой, примерная, она носит рекомендательный характер. УО вправе использовать утвержденную форму платежки, вносить в нее изменения и дополнения.

В обязательном порядке в любой платежке должны быть сведения, которые предусмотрены:

* подпунктом «з» пункта 31, пунктами 69, 70, 72, 97 Правил № 354;
* абзацем 5 пункта 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

Все обязательные поля есть в новой форме платежки, поэтому мы рекомендуем ее использовать.

**Жилищный инспектор запросил в УО сведения о домах, находящихся в управлении. «Это информация общедоступна в реестре лицензий и на сайте ГИС ЖКХ» — можно так ответить ГЖИ?**

Формально можно, но делать так не рекомендуем.

Если требуемая органом ГЖН информация раскрыта УО в необходимом объеме способом, указанным в пункте 31 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416 (далее — Правила № 416), УО вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить органу ГЖН место размещения такой информации. Это предусмотрено абзацем 2 пункта 34 Правил № 416.

Но в рамках выполнения органом ГЖН лицензионного контроля инспектор вправе запрашивать, а УО обязана предоставлять любую необходимую органу ГЖН информацию в отношении МКД, которыми управляет такая УО. Это следует из пункта 1 части 5 статьи 20 Жилищного кодекса, части 5 статьи 11 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Неисполнение требования органа ГЖН о предоставлении информации — основание для привлечения УО и/или должностного лица УО к административной ответственности. Это предусмотрено частью 2 статьи 19.5 КоАП.

Направьте в орган ГЖН запрашиваемые документы, чтобы не возникла спорная ситуация и у сотрудников органа ГЖН не сложилось предвзятое мнение.

**Можно ли начислять плату за водоотведение по нормативу в помещении без ИПУ и применять повышающий коэффициент?**

Нет, нельзя.

Исполнитель коммунальной услуги не вправе начислять потребителям, у которых нет ИПУ холодного и горячего водоснабжения, плату за коммунальную услугу водоотведения с учетом повышающего коэффициента.

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354, не предусмотрен расчет платы за водоотведение с применением повышающего коэффициента.

**У нас двухкомпонентный тариф на ГВС, плата за тепловую энергию на подогрев начисляется по нормативу. ОДПУ показывает меньшее количество тепла, потраченного на подогрев, чем по нормативу. Нужно ли делать корректировку платы за горячую воду в части тепловой энергии по показаниям ОДПУ?**

Нет, не нужно, законом это не предусмотрено.

Если установлен двухкомпонетный тариф на ГВС, то исполнитель ежемесячно начисляет потребителям плату за ГВС по формуле 23 приложения 2 к Правилам № 354, с учетом установленного субъектом РФ для РСО норматива на подогрев горячей воды для целей ГВС. Это следует из пункта 42 Правил № 354. Суды придерживаются того же мнения, например:

* определение Верхового суда от 15.08.2017 № 305-ЭС17-8232 по делу № А41-27683/2014;
* постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2017 по делу № А41-18008/16.

При расчете платы за поставленную тепловую энергию для целей ГВС показания ОДПУ не учитываются и к расчету не принимаются, а значит, корректировку платы за ГВС делать не нужно.

**Как начисляются пени за просрочку обязательств по договору энергоснабжения между РСО и УО?**

УО, которые приобретают электрическую энергию для целей предоставления КУ, в случае несвоевременной или неполной оплаты уплачивают гарантирующему поставщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ, которая действует на день фактической оплаты, за каждый день просрочки, начиная со дня, который следует за днем наступления установленного срока оплаты. С 61-го по 90-й календарный день, если оплату не произвели, размер пени будет составлять 1/170 ставки рефинансирования ЦБ. Начиная с 91-го дня пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ. Данные правила предусмотрены абзацем 10 части 2 статьи 37 Федерального закона от 29.12.2017 № 35-ФЗ.

Размер законной неустойки может быть увеличен по соглашению сторон, если закон этого не запрещает (п. 2 ст. 332 Гражданского кодекса).

Таким образом, РСО вправе требовать уплаты пени в размере, который установлен договором. УО может требовать снизить неустойку при наличии обстоятельств, предусмотренных законом. Это следует из пункта 42 постановления Пленума Верховного суда от 24.03.2016 № 7.

**Может ли застройщик принимать участие в голосовании на общем собрании? Нужно ли для этого, чтобы его помещения были оформлены в собственность? Кто имеет право голосовать за непроданные площади?**

Право участия застройщика в общем собрании прямо не предусмотрено. Для голосования на общем собрании в МКД регистрация права собственности не требуется.

С 11.01.2018 законодатель предоставил право участвовать в общем собрании лицам, принявшим от застройщика помещения по передаточному акту. Получается, что это физические и юридические лица, действующие с застройщиком на основании договора долевого участия. Сам застройщик к таким лицам не относится.

Правом участвовать в общем собрании можно воспользоваться в течение 1 года со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию (ч. 1.1 ст. 44 Жилищного кодекса).

Участие застройщика в общем собрании в отношении нереализованных помещений считаем допустимым, если застройщик зарегистрировал в установленном порядке право собственности на помещения в МКД.

**Должнику отключили электроэнергию, а он самовольно ее подключил. Как рассчитать плату?**

Порядок расчета платы за КУ при несанкционированном подключении различается в зависимости от того, можно ли определить мощность подключенного оборудования. Такое положение содержит пункт 62 Правил № 354.

Если мощность определить нельзя, плату рассчитывают по нормативу потребления КУ и количеству проживающих в помещении с применением повышающего коэффициента 10. Если проживающих нет, то рассчитывайте плату по количеству собственников помещения.

Если мощность известна, доначислите плату исходя из объема, рассчитанного как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования и времени его работы. Время работы считайте с даты несанкционированного подключения как будто оборудование работало круглосуточно.

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

**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»**

**и Рос-Квартал.**

**г. Орёл**

**июль 2018 г.**