

**Информационный бюллетень**

**№ 9**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**сентябрь 2025 г.**

**Содержание:**

1. **Какие НПА, касающиеся ЖКХ, вступают в силу с 1 сентября 2025 года**
2. **Как УО взыскать с органа МСУ убытки** **из-за заниженного размера платы**
3. **Когда ущерб за залив квартиры признаётся текущим платежом банкрота**
4. **Правила № 491: размер платы, монтаж ОДПУ и расчёты за ресурсы на СОИ**
5. **Как с 2020 года изменилась система надзора за работой УО и ТСЖ**
6. **Действует ли срок давности в споре о праве на общее имущество в МКД**
7. **Статья на актуальную тему: - Какие изменения внесены в законы о ТОиР газового оборудования в МКД**
8. **Взыскание долгов за ЖКХ по выморочному имуществу: судебная практика**
9. **Ответы на вопросы**
10. **Пять вопросов об управлении МКД, на которые в письме ответил Минстрой**

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

1. **Какие НПА, касающиеся ЖКХ, вступают в силу с 1 сентября 2025 года**

**Традиционно накануне даты, когда начинают действовать вводящие обязанности НПА, делаем подборку новых документов, касающихся компаний ЖКХ. Читайте обзор законов, постановлений и приказов, вступающих в силу в первый день осени, и узнайте, как это повлияет на работу по управлению МКД.**

**Законы с правилами отчётности и оформления договоров на дополнительные услуги**

**Федеральный закон от 07.06.2025 № 125-ФЗ устанавливает новые правила отчётности управляющих МКД перед собственниками. Предоставлять такую информацию с 2026 года будут должны как УО, так и ТСЖ с кооперативами. Делать это нужно в течение I квартала за предыдущий год, иной период не предусмотрен.**

**Использовать придётся единую форму, которую сейчас разрабатывает Минстрой ЖКХ России. В отчёты будут включены сведения о работах, затратах и качестве услуг, и свод информации нужно будет размещать в ГИС ЖКХ.**

|  |
| --- |
| **1 сентября должен вступить в силу пп. «д» п. 2 постановления Правительства РФ от 31.07.2024 № 1040 о сокращении сроков выдачи или отказа в лицензии с 30 до 10 рабочих дней. При этом в нормативной базе есть проект изменений в ПП РФ № 1040: авторы предлагают отложить эту меру до 1 марта следующего года (ID 158860).** |

**Федеральным законом от 07.04.2025 № 69-ФЗ вносятся изменения в ст. 16 Закона РФ № 2300-1 о защите прав потребителей:**

**- продажа дополнительных товаров и услуг за отдельную плату возможна только с письменного согласия жителя МКД;**

**- исполнитель не вправе проставлять в договорах автоматические отметки;**

**- гражданин может отказаться от навязанных доп. услуг, а если они уже были оплачены – требовать возврата уплаченной суммы.**

**Приказ с правилами оформления протоколов ОСС и порядком их направления в ГЖИ**

**В первый день осени начинает действовать приказ Минстроя РФ от 30.04.2025 № 266/пр о требованиях к протоколам ОСС и их передаче в органы Госжилнадзора. Документ заменил приказ № 44/пр. Мы подробно говорили об этом на онлайн-семинаре с Маргаритой Кобко.**

**Среди них:**

1. **В протокол вносятся заголовок к содержательной части, сама содержательная часть и информация о месте, адресе хранения копий документов ОСС (п. 3 Требований). В приказе № 44/пр речь шла об оригиналах, а УО и ТСЖ обязаны их сдавать ГЖИ. Минстрой РФ исправил это противоречие.**
2. **Наименование документа должно содержать слова «Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме». В качестве даты указывается день подведения итогов ОС. А его номер – это уникальный идентификатор, полученный в системе при создании сообщения о проведении ОСС (п. п. 5–9 Требований).**
3. **Согласно п. 15 Требований, у каждого раздела основной части должно быть три фразы: «Вопрос, поставленный на голосование», в которой указывается его номер и формулировка в соответствии с повесткой дня,**

**«Предложено» и «Решили (постановили)».**

**Ранее первая часть называлась «Слушали».**

**В п. п. 16–18 Требований перечислены документы и сведения, которые необходимо приложить к протоколу ОСС. Главное изменение – исчезновение реестра собственников, прописанного в п. 20 № 44/пр. Теперь это сведения о лицах, принявших участие в собрании.**

**Приказ с изменениями в состав информации, размещаемой в ГИС ЖКХ**

**Нововведения приказа № 266/пр также отразились и на функционале ГИС ЖКХ: 25 августа оператор внёс в него изменения. Ещё один НПА, который влияет на работу УО и ТСЖ по размещению информации в системе, вступает в силу этой осенью, – приказ Минстроя РФ от 13.02.2025 № 77/пр с изменениями в 79/пр.**

**В пп. 11.1.4.1 гл. XI № 79/пр актуализирована формулировка о договоре на капитальный ремонт общего имущества – в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2024 № 238-ФЗ. Этим НПА среди прочего изменили предмет таких контрактов – строительный подряд, как указано в ч. 7 ст. 166 ЖК РФ, а не выполнение работ и оказание услуг.**

**В гл. XI приказа № 79/пр появился новый п. 21 с обязанностью вносить в ГИС ЖКХ информацию об операторах связи, сети которых размещены в МКД. Это требование прописано ранее в п. 4 Правил № 1055. Список сведений состоит из 14 пунктов с разными сроками загрузки данных.**

**«В личных кабинетах поставщиков соответствующая вкладка ещё не появилась. Возможно, доступ к ней откроется 1 сентября. Будем следить за обновлениями ГИС ЖКХ», – прокомментировала новый пункт приказа Маргарита Кобко.**

**НПА с изменениями в сфере теплоснабжения и подготовки к отопительному периоду**

**В первый день осени начинают действовать новые НПА в сфере теплоснабжения:**

**- Постановление Правительства РФ от 31.03.2025 № 408, которое реализует нормы ранее принятого Федерального закона от 08.08.2024 № 311-ФЗ.**

**Согласно пп. «б» п. 1 ПП РФ № 408, в случае аварийных ситуаций на источнике тепловой энергии и сетях в течение периода ремонта устанавливаются отдельные требования для трёх категорий потребителей: социально значимые, неотключаемые и прочие, в отношении которых возможны перерывы в теплоснабжении и снижение температуры при авариях более 54 часов.**

**- Приказ Минэнерго РФ от 14.05.2025 № 511 с нормами технической эксплуатации объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок.**

**Он заменил Правила № 115 от 2003 года. УО, ТСЖ и кооперативы должны вести все документы по тепловым пунктам, в том числе схемы и журналы, в электронном виде с доступом к ним ТСО и сетевых организаций. А до осени 2027 года – восстановить утерянные проекты на ИТП (п. п. 394, 402 приказа № 511).**

**С сентября вступают в силу обновлённые правила эксплуатации систем водоснабжения и водоотведения. Они расширяют автоматизацию и диспетчеризацию сетей, внедряют цифровые модели и инновационные технологии водоподготовки, что, по мнению Минстроя РФ, позволит снизить потери воды, оптимизировать расходы и создать современную цифровую инфраструктуру.**

**Новые правила в сфере ТКО и требования к деятельности рег. Операторов**

**Вступают в силу новые Правила обращения с отходами, утверждённые постановлением Правительства РФ от 07.03.2025 № 293.**

**Так, согласно Правилам № 293, можно выбрать расчёт платы за вывоз ТКО по факту. Но для этого нужно оборудовать площадку, прописать её наличие в договоре с региональным оператором и указать количество контейнеров. Исполнитель услуги сам внесёт данные о таком общедомовом имуществе в соответствующий реестр.**

**Вне зависимости от способа определения объёма ТКО, их раздельный сбор станет обязательным для всех.**

**Изменения коснулись и заключения договоров с региональным оператором. Согласно новым Правилам, УО должны подавать заявки на оформление документа в течение 10 рабочих дней после заключения ДУ с собственниками помещений в МКД.**

* **С 1 сентября 2025 года регоператоры обязаны продавать вторсырьё через электронные торги. В ПП РФ от 05.07.2025 № 1022 прописано требование использовать для этого онлайн-площадки, интегрированные с ФГИС УТКО. Мера обеспечит прозрачность сделок и борьбу с серыми схемами.**
* **Вступило в силу постановление Правительства РФ от 15.08.2025 № 1125: в инвестпрограммы регоператоров можно включать проекты по строительству объектов по переработке органической части отходов и перегрузочных станций, а также вводятся критерии эффективности вложений предприятий отрасли.**
* **В ПП РФ от 24.07.2025 № 1089 уточнён порядок разработки и утверждения территориальных схем обращения с отходами. Среди изменений – обязанность субъектов РФ вносить в них информацию о труднодоступных районах и объектах по переработке органических ТКО.**
* **Постановлением Правительства РФ от 28.05.2025 № 748 актуализированы требования к местам обработки, утилизации, обезвреживания, размещения отходов. Так, выбор места расположения таких точек должен проводиться с учётом потоков ТКО в соответствии с территориальной схемой.**

**Изменения в нормах Трудового кодекса России о правилах премирования сотрудников**

**Начинают действовать поправки в ст. 135 ТК РФ, уточняющие механизм премирования работников (Федеральный закон от 07.06.2025 № 144-ФЗ). Эта статья дополнена третьей частью, обязывающей работодателя в случае установления систем премирования посредством коллективного договора, или соглашения определять вид премии, её размер, сроки, основания начисления, условия выплаты.**

**При этом необходимо будет учитывать качество работы сотрудника, а также её эффективность, продолжительность, имеются или нет дисциплинарные взыскания.**

**Также работодатель будет вправе устанавливать во внутренних документах возможность уменьшить размер выплачиваемой премии сотруднику, в отношении которого было применено дисциплинарное взыскание. Но снижение не должно приводить к уменьшению размера зарплаты за месяц более чем на 20%.**

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

1. **Как УО взыскать с органа МСУ убытки** **из-за заниженного размера платы**

**Данная статья наиболее актуальна для тех УО которые действуют на основании муниципального тарифа**

**Необоснованно низкий муниципальный тариф на содержание жилого помещения, установленный для МКД во временном управлении, не позволяет качественно их обслуживать. Узнайте, как тамбовская УО оспорила такой размер платы и взыскала с органа МСУ более 400 тысяч рублей упущенной выгоды.**

**Проверить расчёт размера платы, установленного для домов во временном управлении**

**Одна из организаций Тамбова по решению городской администрации получила во временное управление 30 многоквартирных домов. Муниципалитет также утвердил перечень работ и услуг в этих МКД и размер платы за них.**

**Компания проверила расчёты затрат и установила, что утверждённой суммы не хватит на надлежащее содержание общего имущества в соответствии с требованиями НПА. Она обратилась с этим в орган МСУ, но ответа не получила.**

**Тогда УО подала иск в суд с требованием признать постановления администрации города о стоимости работ и услуг на СиТР недействительными и обязать орган МСУ внести изменения в расчёты (дело № А64-10379/2022). Муниципалитет в отзыве на иск указал, что установленный размер платы соответствует действующему законодательству и критериям разумности.**

**Подать иск в суд с требованием внести изменения в муниципальный акт и установить обоснованный тариф**

**Дело рассмотрели две инстанции. Они указали, что, согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ, плата за содержание жилого помещения:**

**- устанавливается в размере, обеспечивающем обслуживание МКД в соответствии с нормативами и стандартами;**

**- определяется по типам домов – путём расчёта средних значений платы, утверждённой прошедшими на территории муниципалитета ОСС и не предусматривающей дополнительных работ и услуг (п. 3.3 Методических рекомендаций из приказа Минстроя РФ от 06.04.2018 № 213/пр);**

**- утверждается на ограниченный срок с ежегодной индексацией.**

**Инстанции указали, что орган МСУ, принимая муниципальный тариф, должен учитывать Методические рекомендации № 213/пр. Но в рассматриваемом деле ответчик не привёл доказательств, что использовал средние значения по ОСС в городе, данные о которых размещены в ГИС ЖКХ или есть у ГЖИ. К тому же при установлении размера платы не был соблюдён принцип её соразмерности перечню работ и услуг по СиТР и не представлено его экономическое обоснование.**

**В суде городская администрация пояснила, что оспариваемые тарифы не рассчитывались специально для спорных МКД – чиновники проиндексировали цены, указанные в конкурсной документации 2018 года. А это противоречит п. п. 3.3, 3.4 Методических рекомендаций № 213/пр.**

**В итоге иск УО был удовлетворён, и суды обязали орган МСУ внести изменения в постановления о размере платы – определить стоимость услуг и работ в соответствии с требованиями НПА.**

**Добиться отмены решения органа МСУ об установлении заниженного размера платы для домов в управлении**

**По решению судов городская администрация в 2024 году добавила в НПА пункт о повышении размера платы согласно индексу потребительских цен.**

**Управляющая организация посчитала, что такие корректировки не являются исполнением требования – тариф по-прежнему был произвольным, не учитывал баланс интересов участников отношений и не мог обеспечить надлежащего содержания МКД.**

**Она подала административный иск, требуя признать постановление о размере платы недействующим. Суды вновь встали на сторону компании, сославшись на ту же причину, что и ранее: органы местного самоуправления обязаны обосновывать устанавливаемый размер платы – в зависимости от типа, технического оснащения и состояния домов, степени их физического износа и других значимых критериев.**

**Муниципалитет так и не доказал экономическую обоснованность оспариваемых расчётов по каждому из шести типов МКД. При этом, согласно представленной документации, орган МСУ не учёл:**

**- ряд необходимых в домах работ, указанных в Минимальном перечне № 290, – техническое обслуживание ВДГО и общедомовых приборов учёта, уборку мест общего пользования;**

**- стоимость работ и услуг на рынке;**

**- данные о зарплате.**

**Оспариваемое постановление администрации Тамбова от 23 октября 2023 года две инстанции признали недействующим с момента его принятия (решение Ленинского районного суда Тамбова от 24.07.2024 по делу № 2а-777/2024, определение Тамбовского областного суда от 20.11.2024 по делу № 33а-3882/2024).**

**Рассчитать сумму упущенной выгоды и обратиться в суд за её взысканием с органа МСУ**

**Но история на этом не закончилась. Поскольку компания более года управляла домами по заниженному тарифу, она посчитала экономически обоснованный размер платы, прибавила 10% к стоимости в виде прибыли и выяснила сумму убытков. После этого направила органу МСУ претензию с требованием компенсировать ей недополученные 440,5 тысячи рублей. На письмо городская администрация ответила отказом, считая претензию необоснованной, а сумму – не подтверждённой документально, не отвечающей требованиям разумности. И УО снова подала иск, на этот раз для взыскания упущенной выгоды (дело № А64-10937/2024).**

**Суд первой инстанции отметил, что лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причинённых ему убытков. Отсутствие вины доказывает нарушитель (ст. 15, п. 2 ст. 401 ГК РФ).**

**Согласно определению КС РФ от 21.04.2011 № 522-О-О, устанавливаемый органом МСУ размер платы должен обеспечивать надлежащее функционирование ЖКХ. Нельзя принимать такое решение произвольно. Нарушения требований к этой процедуре, допущенные органом МСУ, подтверждены вступившими в силу судебными решениями.**

**Муниципалитет при этом не возместил компании разницу между фактическими затратами и полученной плате, рассчитанной исходя из заниженной стоимости услуг. Инстанция проверила расчёт упущенной выгоды, сделанный управляющей организацией, и подтвердила, что компания правомерно применила в нём норму рентабельности 10% от стоимости работ по СиТР и показатели собираемости (разд. 4 приказа Госстроя РФ от 28.12.2000 № 303).**

**Помимо себестоимости, в размер платы включается прибыль компании (п. 4.1 приказа № 303). При этом необходимо исходить из того, что УО требуется развитие и модернизация (п. 4.2 приказа № 303).**

**Суд указал, что компания-истец заложила в тариф минимальную прибыль в 10%. И орган МСУ не смог оспорить эти расчёты или доказать завышение суммы убытков. В итоге первая инстанция удовлетворила требования управляющей организации в полном объёме, а апелляционная поддержала коллег.**

**Изучать практику коллег, собирать доказательства и отстаивать свои интересы в суде**

**Как показывает разобранная выше практика, борьба за экономически обоснованный размер платы при временном управлении МКД – непростой, долгий процесс, но УО из Тамбова доказала, что при тщательной подготовке и выверенных расчётах это возможно. Причём после этапа признания утверждённого муниципалитетом тарифа заниженным организация вправе взыскать с органа МСУ недополученные доходы от управления МКД за период его действия.**

**Для этого:**

**1. - Проверьте соответствие размера платы нормам законодательства. Убедитесь, что он отвечает требованиям ч. 1 ст. 156 ЖК РФ и Методическим рекомендациям № 213/пр.**

**2. - Сравните его с фактическими затратами на работы и услуги из Минимального перечня № 290.**

**3. - Соберите доказательства необоснованности муниципального тарифа и запросите у органа МСУ расчёты и источники данных.**

**4. - Направьте в муниципалитет обращение с указанием, что размер платы не покрывает расходы на содержание МКД и не соответствует НПА.**

**5. - Если ответа нет или получен отказ, подайте иск в суд, чтобы признать постановление о тарифе недействующим и обязать городскую администрацию пересмотреть размер платы.**

**6. - После удовлетворения иска рассчитайте сумму упущенной выгоды за период работы в доме по заниженной стоимости, направьте претензию органу МСУ и при отрицательном результате снова обратитесь в суд.**

**Следуя этим шагам, временные УО смогут защитить свои интересы, добиться справедливого размера платы и компенсировать убытки. Это позволит качественно выполнить работы по содержанию МКД, избежать штрафов ГЖИ и повысить доверие собственников.**

**В дальнейшем мы продолжим публиковать материалы по этой теме. Потому, что она имеет наибольшую актуальность для предприятий, обслуживающих МКД в городе Орле.**

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

1. **Когда ущерб за залив квартиры признаётся текущим платежом банкрота**

**Граждане-банкроты в МКД – проблема не только для исполнителей ЖКУ, которым сложно взыскать с них долги, но иногда и для соседей, например, при требовании возместить ущерб за залив квартиры. Узнайте, можно ли в такой ситуации выиграть иск, какой суд его должен рассмотреть и какой факт будет решающим.**

**Суд признал обоснованным заявление гражданина о несостоятельности**

**В одном из многоквартирных домов Ярославля произошла типичная история – сосед сверху залил квартиру этажом ниже. Ущерб от аварии оценили в 96,7 тысячи рублей. Собственник пострадавшего жилья подал иск в суд, требуя виновного возместить ему затраты на ремонт.**

**Ситуация осложнялась тем, что ответчик в момент залития находился в процессе банкротства. Сама процедура была запущена ещё в 2020 году, до повреждения соседней квартиры: на момент прорыва труб проводилась реализация имущества банкрота.**

**Дело о банкротстве запущено или завершено**

**Суд первой инстанции, а за ним и два следующих, указали, что в соответствии со ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ, дела о несостоятельности граждан рассматривает арбитражный суд.**

**Согласно ст. 213.2 № 127-ФЗ, в этом процессе применяются такие механизмы, как реструктуризация долгов банкрота, реализация его имущества, мировое соглашение. При этом с даты признания АС обоснованным заявления о несостоятельности и введении реструктуризации долгов:**

**- требования кредиторов, в том числе о возмещении причинённого ущерба, могут быть предъявлены и рассмотрены только в рамках дела о банкротстве;**

**- суд общей юрисдикции утрачивает право на его рассмотрение;**

**- все новые исковые заявления вне этого дела возвращаются заявителям (абз. 3 п. 2 ст. 213.11 № 127-ФЗ, п. 2 ч. 1 ст. 135 ГПК РФ).**

**Исключениями являются требования по текущим платежам. Это денежные обязательства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом:**

**- начисления за ЖКУ,**

**- налоги и сборы,**

**- плата за медицинские услуги.**

**Поскольку в рассматриваемом споре суд уже завершил процедуру реструктуризации долгов в отношении ответчика, он признан банкротом, то принять к производству иск о возмещении ущерба за залив квартиры можно только в рамках арбитражного дела о несостоятельности.**

**В итоге первая инстанция приняла решение о возврате искового заявления пострадавшему собственнику, и апелляция с кассацией её поддержали:**

**- определение Кировского районного суда Ярославля от 07.05.2024 по делу № М-1757/2024;**

**- апелляционное определение Ярославского областного суда от 01.07.2024 по делу № 33-4995/2024;**

**- постановление Второго КСОЮ от 08.10.2024 по делу № 88-20501/2024.**

**Залив квартиры произошёл после возбуждения дела о банкротстве**

**Собственник залитой квартиры не согласился с таким решением и подал жалобу в Верховный Суд России. И тот встал на сторону истца, подробно разобрав, что относится к текущим платежам гражданина-банкрота.**

**Так, дата причинения вреда кредитору, за который несёт ответственность должник согласно ст. 1064 ГК РФ, – это день возникновения соответствующего обязательства. Правильное её определение важно для признания суммы ущерба текущим платежом. И это не зависит от сроков, когда суд примет решение, подтверждающее факт причинения вреда.**

**Как указано в ст. 5 № 127-ФЗ, денежные обязательства относятся к текущим, если они возникли после даты принятия заявления о признании должника банкротом.**

**ВС РФ указал, что залитие квартиры произошло в 2023 году, то есть после возбуждения дела о банкротстве ответчика и введения в отношении него процедуры реализации имущества. Следовательно, это текущий платёж, и требование истца должно быть принято судом общей юрисдикции по правилам искового производства. В итоге инстанция отменила постановления коллег и направила материалы дела в районный суд для рассмотрения по существу (определение от 03.06.2025 № 8-КГ25-2-К2).**

**Текущими платежами также являются начисления за ЖКУ после даты реструктуризации судом прежнего долга**

**Данное решение Верховного Суда России показывает, с какой даты начисления за ЖКУ или требование об ущербе частному, общему имуществу являются текущими платежами банкрота и не подлежат списанию в рамках арбитражного дела. Это важно для УО, которым всё чаще приходится сталкиваться с необходимостью признавать задолженность потребителя безнадёжной.**

|  |
| --- |
| **Долг считается таковым с даты, когда суд утверждает несостоятельность неплательщика (абз. 2 ч. 3 ст. 213.28 № 127-ФЗ). При этом гражданин не освобождается от текущих начислений за жилищно-коммунальные услуги, так как деньги на эти цели включены в прожиточный минимум (ст. 1 Федерального закона от 24.10.1997 № 134-ФЗ, ПП РФ от 28.01.2013 № 54). При неоплате они взыскиваются в общем порядке.** |

**Чтобы не столкнуться с безнадёжными долгами, управляющим МКД необходимо соблюдать следующие рекомендации:**

**- Если есть признаки, что житель дома может быть признан несостоятельным, УО необходимо просудить все накопившиеся долги, чтобы на момент возможного банкротства были судебные приказы. В таком случае компания попадёт в список кредиторов.**

**- При реструктуризации или реализации имущества банкрота УО, ТСЖ или кооператив должны заявить требования в арбитражный суд – в порядке реестровых кредиторов или текущих платежей.**

**- После окончания дела у должника остаётся прожиточный минимум, предусматривающий плату за ЖКУ. Все новые долги гасятся за счёт этой суммы.**

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

1. **Правила № 491: размер платы, монтаж ОДПУ и расчёты за ресурсы на СОИ**

**Завершаем цикл статей с обзором норм и требований к УО, ТСЖ и собственникам из Правил № 491. Мы уже говорили о составе общего имущества, осмотрах и техдокументации на МКД. Читайте, что в НПА написано о расходах на содержание дома, о порядке перерасчётов за КР на СОИ и при некачественных услугах.**

**ПП РФ № 491 содержит правила утверждения размера платы, перерасчётов за КР на СОИ и за некачественные услуги**

**Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 принято в соответствии со ст. ст. 39, 156 ЖК РФ. В нём содержится информация о том:**

**- что входит в состав общего имущества;**

**- кто и на основании каких данных утверждает этот перечень;**

**- что относится к действиям по его надлежащему содержанию;**

**- где проходит граница ВДИС;**

**- какие осмотры проводят УО и ТСЖ и зачем;**

**- что относится к технической документации на МКД;**

**- кто и как контролирует состояние дома.**

**Сегодня поговорим о разделе III «Несение собственниками помещений расходов на содержание общего имущества» и о правилах перерасчётов за ресурсы на СОИ, а также в случае оказания услуг ненадлежащего качества.**

**Размер платы собственников должен обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с НПА**

**Согласно п. 30 Правил № 491, расходы на содержание дома оплачивают владельцы помещений в нём – за счёт собственных средств и, если у них есть такое право, с использованием предоставленных субсидий, скидок и компенсаций.**

**Они несут бремя таких расходов соразмерно долям в праве общей собственности на это имущество в виде платы за содержание жилого помещения или членских взносов в зависимости от формы управления МКД (п. 28). Как указано в п. 29, такая плата должна обеспечивать поддержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства.**

**Она включает расходы:**

**- на ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения;**

**- на снятие показаний приборов учёта;**

**- на выставление платёжных документов за ЖКУ и взыскание задолженности;**

**- на содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных, если УО или ТСЖ – исполнитель КУ.**

**Согласно п. 29(1), плата за содержание жилого помещения – это стоимость услуг, работ по управлению домом, по СиТР, а также ресурсов на СОИ.**

**Способ расчёта объёмов КР на СОИ зависит от наличия в доме ОДПУ и решения ОСС**

**В п. 29(2) Правил № 491 прописаны способы расчётов за КР на СОИ в зависимости от наличия общедомового прибора учёта и решения общего собрания по этому вопросу. Объём потребления таких ресурсов определяется в следующем порядке:**

**1. При отсутствии ОДПУ или выходе его из строя – по формулам 15, 17, 20(2), 24, 28 приложения № 2 к Правилам № 354.**

**2. При его наличии, если:**

**- нет соответствующего решения ОСС – по указанным выше формулам, но с последующим перерасчётом исходя из показаний прибора учёта;**

**- на ОСС утверждён способ расчётов по среднемесячному объёму потребления – по формуле из п. 1 приложения к Правилам № 491 с последующим перерасчётом по показаниям;**

**- на собрании принято решение о расчётах по факту – по формулам 11–12(2), 17, 20(2), 24, 28 приложения № 2 к Правилам № 354 исходя из данных счётчика;**

**3. В случае оснащения МКД автоматизированной информационно-измерительной системой с одномоментным снятием показаний – с их учётом по формулам 11–12(2), 17, 20(2), 24 и 28.**

**Правила перерасчётов прописаны в п. 29(3). Делать это нужно по формуле, предусмотренной п. 2 приложения к Правилам № 491, по истечении каждого календарного года, выставляя собственникам плату равными долями в течение года, следующего за расчётным. При прекращении управления МКД сумма корректировки учитывается в последний месяц выставления квитанций.**

|  |
| --- |
| **Если при наличии ОДПУ объём КР на СОИ за период составит отрицательную величину, то размер платы принимается равным нулю, а в следующем месяце уменьшается на эту величину.** |

**Начисления за такие ресурсы отражаются в платёжном документе отдельной строкой. В случае изменения нормативов КР на СОИ для увеличения размера платы в МКД не требуется решение ОСС или органов управления ТСЖ, кооператива.**

**Состав платы за содержание и порядок его утверждения зависят от способа управления МКД**

**В соответствии с п. п. 31–36 Правил № 491, если домом управляет УО, размер платы принимается решением ОСС на срок не менее чем один год с учётом предложений организации. Сделать она должна это не позднее чем за 30 дней до дня проведения собрания, разместив такое предложение на досках объявлений в подъездах или в пределах участка, на котором расположен МКД.**

**В предложение включаются смета и её обоснование, а в случае превышения размера платы над муниципальным – детализация расчёта годовой стоимости каждого вида работ и услуг по СиТР с указанием периодичности их выполнения.**

**- При наличии в доме ТСЖ или кооператива размер платы и взносов определяют органы их управления на основе утверждённой сметы доходов и расходов на соответствующий год.**

**- При НСУ в стоимость работ и услуг по СиТР не включаются расходы на ресурсы в целях СОИ. Если в таком МКД нет решения собрания о размере платы, то его устанавливают органы МСУ в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ.**

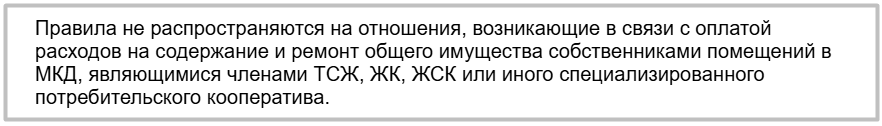
**В случае если собственники не выбрали или не реализовали способ управления домом, стоимость жилищных услуг устанавливается по результатам открытого конкурса по выбору УО.**

|  |
| --- |
| **Согласно п. 38, если размер платы, вносимой нанимателями муниципального жилфонда, меньше установленного в договоре управления, оставшуюся часть суммы вносит собственник указанных квартир в согласованном с УО порядке.** |

**Исполнитель делает перерасчёт за некачественные услуги по письменному заявлению и при наличии акта**

**Постановлением № 491 утверждены не только Правила содержания общего имущества, но и Правила перерасчётов при оказании жилищных услуг, выполнении работ по СиТР ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими нормы из ПП РФ № 491, № 354 и договоров управления (п. п. 4–5).**

**При этом в п. 2 указано, что:**



**В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества их исполнители обязаны снизить плату за содержание жилого помещения, в том числе если в срок не реализовали решение ОСС об установке ОДПУ, включив его стоимость в размер платы (п. п. 6, 6(1) Правил перерасчётов). Исключение – обстоятельства непреодолимой силы или предупреждение угрозы жизни, здоровью граждан или сохранности имущества (п. 14).**

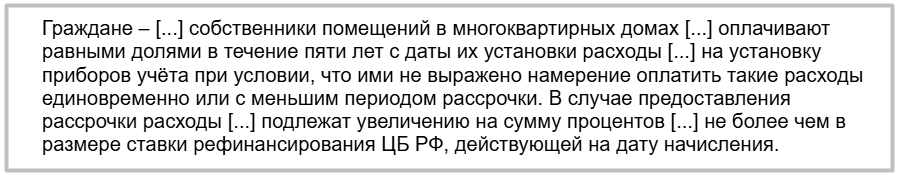
**Чтобы получить перерасчёт, собственники вправе письменно или устно обратиться с заявлением к ответственному лицу, а наниматели – к наймодателю. Сделать это нужно в течение шести месяцев после соответствующего нарушения.**

**Основанием для перерасчёта является акт, в котором фиксируется факты ненадлежащего качества жилищных услуг или превышения нормативного времени перерыва в их оказании (п. п. 15–16). Такой документ составляется в порядке, прописанном в Правилах № 354.**

**Исполнитель обязан зарегистрировать обращение и в течение двух рабочих дней направить автору извещение о получении, а также сообщить об удовлетворении заявления или отказе в перерасчёте с указанием причин (п. п. 7–9).**

**В ПП РФ № 491 прописаны общие требования к оплате монтажа ОДПУ и заключению энергосервисных контрактов**

**В НПА приведено регулирование вопроса установки ОДПУ и её оплаты (п. 38(1) Правил № 491). Если УО или ТСЖ смонтировали его и стоимость работ не учтена в размере платы за содержание или во взносах, владельцы помещений в доме обязаны возместить им такие расходы в соответствии с ч. 12 ст. 13 № 261-ФЗ:**



**Ещё одна тема в Правилах № 491 – требования к заключению энергосервисных контрактов. Они направлены на сбережение, повышение энергоэффективности при использовании общего имущества.**

**В п. п. 38(2)–38(5) указано, что собственники вправе принять решение о заключении такого договора с УО, ТСЖ, кооперативом, при непосредственном управлении – с РСО или наделить их полномочиями подписать его в интересах жителей со сторонней компанией.**

**Правила № 491 устанавливают общий порядок взаимодействия УО и собственников по вопросам СиТР дома**

**Знание УО, ТСЖ и собственниками рассмотренных выше пунктов из ПП РФ № 491 позволят им:**

**- разбираться в составе и процессе утверждения расходов на содержание общего имущества – что входит в размер платы и почему он должен быть обоснован;**

**- правильно вести расчёты за КР на СОИ в зависимости от наличия ОДПУ и решения ОСС;**

**- понимать, каким образом оплачивается покупка и установка общедомового прибора учёта;**

**- решать вопросы о заключении энергосервисных контрактов;**

**- определять случаи и суммы перерасчётов за некачественные услуги и взаимодействовать в рамках этого процесса. Ссылайтесь на нормы Правил № 491 в работе с жителями МКД, в ответах на обращения и при защите своих интересов в судах и надзорных органах.**

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

1. **Как с 2020 года изменилась система надзора за работой УО и ТСЖ**

**В июле 2025 года исполнилось пять лет с момента принятия закона о надзоре и муниципальном контроле и чуть более трёх лет – с даты введения Правительством РФ в марте 2022 года моратория на проверки. Анализируем, как эти НПА отразились на надзоре за УО и ТСЖ и стали ли их взаимоотношения с контролирующими органами прозрачнее и справедливее.**

**Принят новый закон для перехода к профилактике нарушений и риск-ориентированному подходу в КНД**

**Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ принимался в рамках поручения Президента РФ о необходимости реформирования контрольно-надзорной системы – в целях перехода от «палочной» системы проверок к профилактике нарушений, риск-ориентированному подходу и мониторингу.**

**Среди нововведений отметим:**

**- более чёткую фиксацию перечня контрольно-надзорных мероприятий (КНМ);**

**- оценку деятельности участников гражданского оборота на основании рисковой модели – отнесение их в зависимости от количества совершённых нарушений к определённой группе риска;**

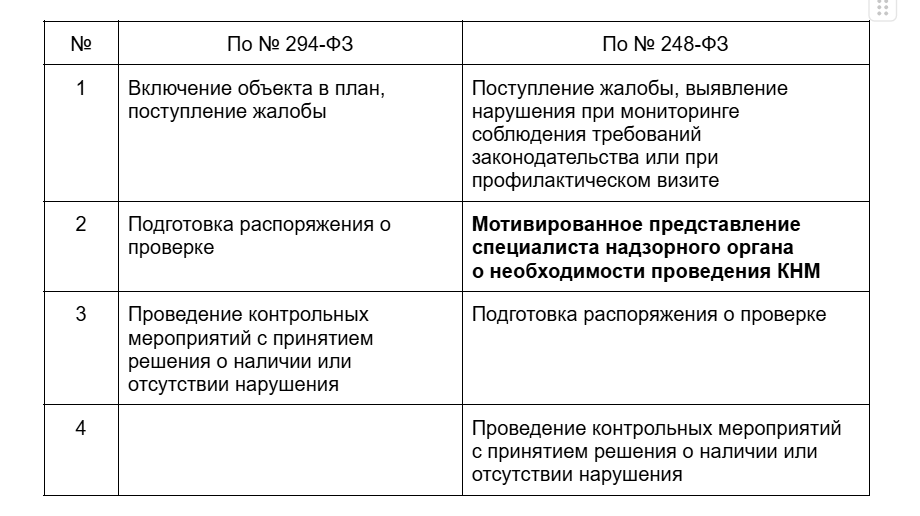
**- акцент на профилактике и цифровизации.**

**Последнее на практике выразилось в проведении так называемых «инспекционных визитов», превалировании предостережений и предупреждений над штрафами при впервые совершаемых и незначительных нарушениях. Также НПА дал надзорным органам возможность для стимулирования участников рынка к добросовестному поведению и ввёл критерий «соразмерности вмешательства» (ст. ст. 8, 9 № 248-ФЗ).**

**Изменился порядок организации внеплановых проверок**

**Несмотря на действующий до настоящего времени мораторий на КНМ, сохраняется возможность инициировать внеплановую проверку при угрозе причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также профилактические мероприятия (аннотация, ст. 52 № 248-ФЗ).**

**Рассмотрим, как изменился алгоритм проведения проверок:**



**Таким образом, при подготовке к проверке появился ещё один промежуточный этап, предоставляющий конкретному специалисту решить, необходимо ли КНМ.**

**Профилактические визиты могут быть очными или с использованием ВКС или мобильного приложения**

**Отдельно обратим внимание на профилактический визит: он может происходить очно, с посещением сотрудника органа надзора, или удалённо – с использованием систем видео-конференц-связи или мобильного приложения «Инспектор» (ст. 52 № 248-ФЗ).**

**Практическую пользу таких методов проверки при действительном выявлении нарушения трудно оценить, однако, можно констатировать факт того, что государство старается и в данной сфере:**

**- внедрить цифровизацию,**

**- предоставить возможность диалога на комфортных, для проверяемых лиц условиях.**

**Акцент надзорной деятельности сместился в пользу мониторинга и удалённого контроля**

**Согласно единому реестру контрольно-надзорных мероприятий, за полтора года их общее количество на уровне регионального надзора и муниципального контроля значительно увеличилось: 356 и 433 тысячи проверок в 2024–2025 годах по сравнению с 297 тысячами в 2020 и 2023 годах без учёта КНМ прокуратуры.**

**При этом, несмотря на сохраняющийся мораторий из ПП РФ от 10.03.2022 № 336, внеплановые инспекции существенно преобладают над плановыми – 94% против 4%, а в 63% случаев из них были выявлены нарушения.**

**Вероятно, столь значительный рост связан с постепенным выходом нашей страны из ковидных ограничений. Но в целом такая разница между плановыми и внеплановыми проверками может свидетельствовать о смещении акцентов надзорной деятельности в пользу мониторинга и удалённого контроля. А высокий процент фиксации нарушений при внеплановых КНМ указывает на обоснованность принятых надзорными органами решений по их проведению.**

**Объективные реалии последних двух лет свидетельствуют о сохранении тенденций по наблюдению перед непосредственным вмешательством в деятельность организаций, а также ведению государственными органами разъяснительной работы и вынесению предостережений.**

**Согласно данным Управления Роспотребнадзора по Костромской области, общее количество выданных предостережений увеличилось в 1,7 раза, профилактических визитов – в 2,4 раза, а консультаций – как минимум, вполовину.**

**Судебная практика по оспариванию действий органов надзора складывается не в пользу УО**

**Анализ судебной практики, касающейся КНМ в отношении управляющих домами организаций, показывает повышение качества проводимых проверок – с точки зрения числа собираемых и исследуемых доказательств – и увеличение количества судебных решений по обжалованию действий надзорных органов, вынесенных не в пользу УО.**

**Согласно статистике ВС РФ по рассмотрению административных дел, за I полугодие 2024 года, общий процент удовлетворённых заявлений увеличился примерно до 10% по отношению к предыдущим периодам, что является неплохой положительной тенденцией.**

**Вместе с тем, сохраняются и случаи крайне спорной интерпретации органами надзора норм действующего законодательства. Например, в деле № А62-384/2025 Госжилинспекция расширенно трактовала ч. 1, п. 2 ч. 1.1, ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ и пп. пп. «а, б» п. 10 Правил № 491. Она распространила на УО обязанности не только по поддержанию полученного от застройщика имущества, но и по созданию новых, не предусмотренных проектом, конструкций.**

**Более важными становятся диалог с проверяющими и клиентоориентированность компании**

**Учитывая правовые реалии последних лет в сфере надзора, для минимизации рисков неблагоприятного исхода проверочных мероприятий, рекомендуем УО и ТСЖ:**

**- вести активный диалог с надзорным органом, показывать заинтересованность в результате проверки;**

**- демонстрировать добросовестность и обоснованность своих действий;**

**- не уклоняться от КНМ и содействовать их проведению;**

**- во избежание недопониманий, разъяснять специалистам надзорных органов сложные технические нюансы работы отдельных конструкций и инженерных систем в МКД, обоснованность и причины принимаемых решений;**

**- демонстрировать клиентоориентированность – стремление помочь разрешить ситуацию.**

**Также советуем на каждом этапе проведения проверок знакомиться с материалами КНМ: и контролировать соответствие их содержания предоставляемым пояснениям и документации. Поступайте так даже в том случае, если надзорное мероприятие не приведёт к фиксации правонарушения. Это позволит постепенно формировать правовую позицию по делу в динамике, системно и без спешки.**

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

1. **Действует ли срок давности в споре о праве на общее имущество в МКД**

**Верховный Суд России, рассмотрев спор собственника с муниципалитетом, оформившим права на общий подвал МКД, разобрал важные для УО и жителей домов вопросы. Узнайте, кто вправе подавать такие иски, какой срок давности для них установлен и какие обстоятельства должен установить суд для разрешения дела.**

**Собственник подал иск к органу МСУ, владеющему подвалом МКД с общими коммуникациями**

**Муниципалитет, оформивший права на часть подвала МКД, продал его частной компании. Узнав об этом, один из собственников помещений в доме – юридическое лицо направил органу МСУ претензию. Тот не отреагировал, и компания подала иск в суд, указав на незаконность таких действий, поскольку помещение:**

* **расположено под первым этажом дома и предназначено для размещения инженерного оборудования, прокладки коммуникаций, обеспечивающих эксплуатацию МКД;**
* **с момента создания дома являлось техническим, вспомогательным;**
* **содержит несущие конструкции здания, функционирующее инженерное оборудование и общие коммуникации;**
* **не может быть самостоятельным объектом гражданских отношений.**

**Организация требовала признать незаконным регистрацию подвала в частную собственность и прекратить это право, передав площади в состав ОИ (дело № А40-88564/2023).**

**Орган МСУ указал на пропуск срока исковой давности**

**Суд первой инстанции напомнил признаки элементов МКД, являющихся общедомовыми:**

* **предназначены для обслуживания более одного помещения в здании (п. 1 ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, п. 2 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64);**
* **не имеют самостоятельного назначения (определение КС РФ от 19.05.2009 № 489-О-О).**

**Право общей долевой собственности на такие помещения принадлежит владельцам квартир и других площадей в здании в силу закона – вне зависимости от регистрации в ЕГРН. Согласно п. 9 постановления № 64, если в реестре есть запись о частном праве на МОП, то любой участник общедолевой собственности может обратиться в суд и оспорить её.**

**Но инстанция посчитала, что в данном деле иск должна была подать управляющая организация – в интересах всех собственников МКД, а также пропущен срок исковой давности, о чём заявил орган МСУ. В данном случае применяется общий срок – три года со дня, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении прав, то есть со дня внесения оспариваемой записи в ЕГРН (ст. 196 ГК РФ).**

**В итоге суд посчитал, что у истца не было полномочий подавать иск в защиту интересов всех собственников в МКД, а срок давности истёк. Также инстанция не стала проводить строительно-техническую экспертизу помещения. Требования истца были отклонены.**

**Суд признал иск требованием об устранении нарушений прав собственника, не соединённых с лишением владения**

**Спор переместился в апелляцию. Новый суд опроверг вывод коллег о ненадлежащем истце. В определении ВС РФ от 12.05.2015 № 303-ЭС14-4720 по делу № А73-10959/13 указано, что спор, связанный с правом на общее имущество, может быть рассмотрен судом по требованию любого из собственников или УО, если на ОСС её наделили такими полномочиями.**

**Право общедолевой собственности на ОИ в многоквартирном доме возникает в момент приватизации первого помещения в нём. Поэтому важным для разрешения спора стал вопрос о статусе подвала.**

**Согласно п. 36 постановления Пленумов ВС и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, то, что помещение находится в реестре муниципального имущества и на балансе органа МСУ, не является само по себе доказательством законного владения им.**

**Суд назначил экспертизу, которая установила, что в подвале размещены системы ГВС и ХВС, тепло- и электроснабжения, водоотведения. Помещение изначально было непригодным для самостоятельного использования, выполняет технические функции и имеет вспомогательное назначение. Наличие в подвале ВДИС требует постоянного беспрепятственного доступа к инженерным коммуникациям для их эксплуатации и контроля.**

**Проанализировав эти выводы, апелляция определила спорное помещение как часть общих элементов дома, а также отклонила довод органа МСУ о пропуске исковой давности.**

**В силу абз. 2 п. 9 постановления № 64, на требование о признании права общей долевой собственности он не распространяется – это иск об устранении нарушений прав, не соединённых с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). В итоге инстанция признала, что подвал, который муниципалитет считал своим, входит в состав ОИ.**

**ВС РФ: на иски о признании права общедолевой собственности в МКД не распространяется срок давности**

**Орган местного самоуправления подал кассационную жалобу, и новый суд отменил решение апелляции, вернувшись к выводам первой инстанции – срок исковой давности истёк. Тогда истец обратился в ВС РФ, который в определении от 17.07.2025 № 305-ЭС25-2385 ответил на основные вопросы спора:**

1. **Законность требований.**

**Надлежащий способ защиты собственника помещений в МКД – иск к органу МСУ о признании зарегистрированного права на подвал отсутствующим. Интересы истца и его соседей восстанавливаются путём исключения из ЕГРН на основе судебного акта записи о праве города на спорный подвал.**

**О полномочиях собственника единолично предъявлять такой иск в отсутствие волеизъявления других лиц указано в определении ВС РФ от 17.07.2020 № 305-ЭС19-20516(5) по делу № А40-217303/2016.**

1. **Срок исковой давности.**

**Требование о признании статуса общей долевой собственности у объекта в МКД является аналогичным иску об устранении нарушений права, не соединённых с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). В соответствии с положениями абз. 5 ст. 208 ГК, срок давности на него не распространяется (п. 21 Обзора практики от 13.12.2023).**

1. **Статус подвала.**

**Экспертизой доказано, что спорное помещение отвечает признакам ОИ, оно в силу закона – часть общедолевой собственности. Все основания для его перехода в частное владение не соответствуют НПА. Признание права на такой объект как часть общего имущества по существу не требуется.**

**«Спорное помещение нельзя считать когда-либо выбывшим из владения собственников в МКД, поскольку на протяжении всего срока эксплуатации здания оно находилось в постоянном использовании для обслуживания инженерных коммуникаций данного дома», – подчеркнул ВС РФ.**

**В итоге суд отменил решения нижестоящих инстанций в части отказа в удовлетворении требований собственника и признал, что у города нет прав на подвал.**

**Статус спорного помещения зависит от его правового режима на дату первой приватизации квартиры**

**В 2022 году, разбирая дело № А53-30478/2020, ВС РФ указал: подвалы из муниципальной собственности автоматически переходят в долевую – даже при отсутствии соответствующей записи в ЕГРН.**

**В решении от 26.09.2023 № АКПИ23-606 он подчеркнул, что МКД может включать в себя не только МОП, но и принадлежащие отдельным собственникам нежилые площади (ч. 6 ст. 15 ЖК РФ). Вопрос отнесения их к общему имуществу требует исследования фактических обстоятельств в каждом отдельном случае.**

**В определении от 26.01.2016 № 5-КГ15-207 суд указал, что правовой режим подвала устанавливается на дату приватизации первой квартиры в доме. Такая же позиция приведена в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.01.2013 по делу № А40-121855/2009: если помещение на день первой приватизации являлось самостоятельным объектом недвижимости, право общей долевой собственности возникнуть не может.**

**О сроках давности по подобным искам говорили и депутаты Госдумы РФ: в 2018 году они предложили закрепить в НПА правило, что на такие вопросы он не распространяется. Но во втором чтении законопроект № 752270-7 был отклонён.**

|  |
| --- |
| **При этом важно, что если орган МСУ сам решит передать в состав ОИ помещения в доме, то он обязан получить на это согласие ОСС. Если жители отказываются это сделать, то муниципалитет должен инициировать судебный спор о праве на имущество (определение ВС РФ от 03.12.2024 № 306-ЭС24-7025 по делу № А57-2873/2023).** |

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

**7. Статья на актуальную тему:**

**- Какие изменения внесены в законы о ТОиР газового оборудования в МКД**

**В 2023 году вступил в силу НПА о монополии газораспределительных организаций на техобслуживание газового оборудования в многоквартирных домах. Из-за этого резко выросли тарифы для населения, и законодатели решили исправить ситуацию с помощью нового регулирования. Читайте, что с 1 сентября изменится в этой сфере.**

**В 2023 году установлено правило «один дом – одна компания» для техобслуживания газового оборудования**

**Согласно Федеральному закону от 18.03.2023 № 71-ФЗ, с осени 2023: Техобслуживание и ремонт ВДГО и ВКГО в многоквартирном доме должна была проводить одна организация – поставляющая ресурс в этот МКД (ч. 4 ст. 157.3 ЖК РФ). При этом оказывать такие услуги могли только газораспределительные организации, которые владеют сетями и занимаются транспортировкой ресурса.**

**Договоры подписывали УО – в части работ по содержанию и ремонту внутридомового оборудования, собственники – на ТО внутриквартирного (ч. ч. 2, 3 ст. 157.3 ЖК РФ, приказ от 29.05.2023 № 388/пр). Плату за ТОиР должны согласовать стороны при заключении договора, а органы власти лишь дают рекомендации по расчёту платы за обслуживание и ремонт (приказ Минстроя РФ от 29.05.2023 № 387/пр).**

**Утверждены и скорректированы Методические рекомендации по расчёту платы за ТОиР оборудования**

**После вступления в силу № 71-ФЗ и подзаконных актов потребители начали массово жаловаться на резкий рост цен на услуги.**

**Депутаты обратили на это внимание Минстроя РФ, указав, что ежемесячная стоимость технического обслуживания внутриквартирного газового оборудования выросла в 1,5–3,3 раза, а внутридомового – в 2,3 раза. «Принятые ранее решения в некоторых регионах РСО почему-то восприняли как возможность кратно повысить тарифы и заработать за счёт жителей и УО», – отметил глава отраслевого думского комитета Сергей Пахомов.**

**Например, УФАС России в Самарской области вынесло специализированной компании предупреждение за экономически необоснованные тарифы на ТОиР.**

**Ведомство пришло к выводу, что цены в регионе превышают стоимость аналогичных услуг в федеральном округе. Собрав и проанализировав жалобы, данные о расценках, Госдума РФ обратилась к главе Минстроя России с просьбой пересмотреть Методические указания № 387/пр и исключить из них лишние затраты компаний.**

**Ведомство приказом от 04.10.2024 № 673/пр попыталось исправить ситуацию и 1 марта 2025 года внесло изменения в методику расчётов: В перечень расходов можно включать лишь экономически обоснованные затраты на материалы – с учётом фактических трат за прошлый год и прогнозируемого индекса роста цен (п. 8 приказа № 673/пр).**

**Из сумм, связанных с выполнением ТОиР газового оборудования, исключили оплату канцелярии, коммунальных услуг, командировочных (п. 13 приказа № 387/пр). Уменьшены повышающие коэффициенты, применяемые к затратам на работы, проводимые организацией вне населённого пункта, где она расположена (п. 5 приказа № 387/пр, п. 4 приказа № 673/пр).**

**Кабмин получил полномочия утвердить минимальный перечень работ и услуг по ТОиР газового оборудования**

**Но на этом законодатели не остановили работу в данном направлении – внесли в Госдуму РФ законопроект № 658080-8 с изменениями в № 69-ФЗ и ст. ст. 113, 157.3 ЖК РФ.**

**Он стал Федеральным законом от 31.07.2025 № 308-ФЗ, который вступит в силу 1 марта 2026 года. «Мы не только спустили на землю зарвавшиеся компании, но и оперативно вернули возможность конкурентной работы на этом рынке», – рассказал Сергей Пахомов о сути нового НПА, который изменил введённый № 71-ФЗ подход к выбору компании для ТОиР газового оборудования.**

**Так, в абз. 14 ст. 2 № 69-ФЗ уточнили понятие «газораспределительная организация».**

**В ч. 2 ст. 8 пропишут новые полномочия федеральных органов государственной власти по утверждению стоимости технического обслуживания ВДГО и ВКГО, куда должны включаться все работы и услуги из Минимального перечня. Его утвердит Правительство РФ.**

**Под госрегулирование подпадут и цены на установку и замену такого оборудования. В текущей версии этой нормы № 69-ФЗ полномочия ограничены только тарифами на услуги транспортировки газа.**

**Также кабмин должен составить перечень требований к организациям, которые вправе обслуживать ВДГО и ВКГО, устанавливать его и менять (абз. 7 ч. 2 ст. 8 № 69-ФЗ).**

**Органы власти субъектов РФ на основе принятых документов утвердят региональные тарифы. При этом в Москве могут быть установлены свои особенности организации этих работ.**

**К ТОиР газового оборудования допущены все компании, соответствующие утверждённым требованиям**

**Согласно № 308-ФЗ, в законе о газоснабжении № 69-ФЗ появится новая ст. 30.1 «Требования к техническому обслуживанию, ремонту, установке, замене внутридомового и внутриквартирного газового оборудования». В этой норме зафиксировано, что ТОиР в многоквартирном или жилом доме, предусмотренные минимальным перечнем, а также установку и замену такого оборудования проводит:**

**- газораспределительная организация, транспортирующая природный газ или обслуживающая сеть по договору;**

**- газоснабжающая компания, поставляющая сжиженный углеводородный газ до места соединения сети с внутридомовым газопроводом или бытовой газ в баллонах.**

**При этом ремонт ВКГО и ВДГО, который не входит в минимальный перечень, могут выполнить не только указанные выше подрядчики, но и иные лица, отвечающие требованиям, которые утвердит каб. мин.**

**Утверждены правила госрегулирования тарифов на ТОиР газового оборудования в домах**

**Нормами № 308-ФЗ корректируются и статьи Жилищного кодекса РФ. Например, из ч. 1.2 ст. 113 ЖК РФ исчезнут формулировки «специализированная» и «исключительным»: В ч. 7 ст. 157.3 ЖК РФ, введённой № 71-ФЗ в 2023 году, законодатели с 1 марта вносят корректировки. Порядок и условия заключения договоров о ТОиР, минимальный перечень работ и услуг, алгоритм их оказания должно утвердить Правительство РФ. При этом новая редакция ч. 9 этой статьи предусматривает:**

**- «Размер платы за техническое обслуживание ВДГО в многоквартирном доме, ВКГО, предусмотренное минимальным перечнем, за установку и замену такого оборудования рассчитываются на основании цен (стоимости) услуг, утверждённых исполнительными органами субъектов РФ в соответствии с методическими указаниями, утверждёнными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти».**

**До № 308-ФЗ в этой части речь шла только о тарифах на ТОиР внутриквартирного оборудования и такие работы в индивидуальных жилых домах, а также не были прописаны полномочия регионов утверждать свои цены.**

**Согласно будущей редакции ч. ч. 10, 11 ст. 157.3 ЖК РФ, стоимость таких услуг, в том числе по установке и замене ВКГО, сверх минимального перечня согласовывают стороны соответствующего договора.**

**Установлены штрафы за не заключение договора на ТОиР и не допуск проверяющих к оборудованию**

**Резюмируя вышесказанное, отметим главные изменения, которые вносит № 308-ФЗ в порядок, установленный осенью 2023 года:**

1. **ТОиР газового оборудования сможет проводить как организация, поставляющая ресурс в МКД, так и другие газораспределительные компании, которые занимаются содержанием газовых сетей и отвечают установленным кабмином требованиям.**
2. **Фактически вводится госрегулирование цен в этой сфере, что подчеркнула зампред главы комитета ГД РФ по ЖКХ Светлана Разворотнева.**

**УО, ТСЖ, кооперативам и собственникам помещений в домах с газовым оборудованием также следует учесть, что заключённые ранее договоры о техническом обслуживании и ремонте ВДГО и ВКГО должны быть приведены в соответствие с новыми положениями № 69-ФЗ и Жилищного кодекса РФ не позднее 31 декабря 2026 года (ст. 3 № 308-ФЗ).**

**Помните: Федеральным законом от 06.04.2024 № 77-ФЗ введены штрафы за не заключение такого договора, за не допуск исполнителя в помещение для осмотра ВКГО или его ремонта, а также за его самовольную замену (ст. 9.23 КоАП РФ).**

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

**8.Взыскание долгов за ЖКХ по выморочному имуществу: судебная практика**

**Продолжаем говорить о нюансах взыскания долгов за ЖКУ. Рассмотрим судебную практику по выморочным квартирам. Читайте обзор и узнайте, освобождается ли орган МСУ от оплаты задолженности, если не знал о таком имуществе или жилплощадь была куплена в ипотеку и передана банку в счёт погашения кредита.**

**Орган МСУ отказался платить по долгам, поскольку не знал о выморочной квартире и не заложил средства в бюджет**

**В 2023 году суд признал за одним из муниципалитетов Красноярского края право собственности на квартиру, чья хозяйка умерла за четыре года назад, не оставив наследников. После этого с администрации взыскали образовавшиеся долги за ЖКУ.**

**Орган местного самоуправления считал, что это несправедливо: он не располагал информацией об имуществе. На момент появления задолженности в ЕГРН не было зарегистрировано право собственности на помещение. Средства на содержание квартиры администрация в бюджет не заложила.**

**Но инстанции не приняли эти доводы, и тогда муниципалитет обратился с иском в КС РФ, требуя признать не соответствующими Конституции России нормы, на которые ссылались суды, взыскивая долг: ст. 210, п. 2 ст. 1151, п. 4 ст. 1152 ГК РФ и п. 3 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ.**

**В жалобе истец указал, что эти нормы противоречат принципу равной защиты всех форм собственности – в той мере, в какой она возлагает на муниципальное образование обязанность по содержанию выморочного имущества с момента открытия наследства без предоставления гарантий финансирования.**

**Орган МСУ указал, что у него нет полномочий по выявлению такого имущества и он не вправе возлагать на лиц, обладающих подобной информацией, обязанность предоставлять её.**

**КС РФ не нашёл в нормах ГК РФ нарушений прав органа МСУ, на которые ссылаются суды при взыскании долга**

**Конституционный Суд России не стал рассматривать жалобу и в определении от 10.06.2025 № 1530-О указал: По смыслу разъяснений, содержащихся в п. 50 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9, выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность публично-правовых образований без акта принятия наследства и вне зависимости от его государственной регистрации.**

**Выморочное имущество признаётся принадлежащим публично-правовому образованию со дня открытия наследства независимо от осведомлённости органа МСУ об этом и совершения им действий, направленных на выявление и учёт такого жилфонда.**

**Правило о несении собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества закреплено в ст. 210 ГК РФ и является базовым для дальнейшего законодательного регулирования (определения КС РФ от 16.04.2009 № 495-О-О, от 27.06.2017 № 1284-О, от 27.06.2023 № 1566-О, от 28.01.2025 № 152-О).**

**Суд указал, что местный бюджет не существует изолированно, а является составной частью финансовой системы Российской Федерации. Недостаточность собственных доходов обязывает органы власти использовать правовые механизмы субсидирования, закреплённые в Бюджетном кодексе России.**

**КС РФ пришёл к выводу, что оспариваемые нормы не нарушают конституционные права органа МСУ в аспекте, о котором шла речь в жалобе.**

**Ипотечная квартира становится выморочной и реализуется для покрытия долгов умершего собственника**

**Второе решение вынес Верховный Суд России по делу № А25-4384/2023. Иск подала теплоснабжающая организация. Она требовала, чтобы муниципалитет оплатил 41 тысячу рублей задолженности за отопление, скопившейся за три года по выморочному жилью.**

**Ситуация оказалась непростая: собственник приобрёл квартиру в ипотеку, но умер и оставил долг в 1,7 млн рублей, а также процентов – ещё 166 тысяч. Банк, выдавший деньги, подал в суд иск, и инстанции признали имущество заёмщика выморочным и постановили обратить взыскание долга на него путём реализации.**

**Поскольку квартиру так и не удалось продать за нужную сумму, то её передали в собственность банку. Пока длились судебные процессы и исполнительное производство, по помещению накопились долги за ЖКУ, и поставщик теплоэнергии подал иск к органу МСУ, требуя оплатить отопление за период, когда жилплощадь была муниципальной. Городская администрация считала, что взыскивать суммы нужно с банка, поскольку квартира не передавалась в муниципальный жилфонд.**

**С момента смерти собственника и до передачи банку ипотечная квартира – выморочная**

**Суд первой инстанции указал, что, в соответствии со ст. ст. 1113, 1114 ГК РФ, наследство открывается в связи со смертью гражданина. Если по закону или завещанию наследников нет или они не принимают имущество, оно становится выморочным (п. 1 ст. 1151 ГК РФ). Дата регистрации права в таком случае не важна. Таким образом, моментом возникновения права собственности на спорную жилплощадь является день открытия наследства. Согласно п. 60 постановления № 9, наследник несёт ответственность по долгам, в том числе при получении органом МСУ выморочного имущества.**

**ТСО требовала оплатить долг за период до передачи жилплощади в собственность банка. Согласно ч. 3 ст. 153 ЖК РФ, до заселения муниципальной квартиры ЖКУ оплачивает городская администрация. Поэтому суд удовлетворил требования поставщика теплоэнергии, апелляционная инстанция его поддержала. Кассация лишь внесла коррективы в сумму: ТСО включила в общую задолженность долг за период до смерти прежнего собственника. При этом, согласно ст. 323 ГК РФ, каждый из наследников отвечает по долгам солидарно в пределах стоимости перешедшего к нему имущества.**

**Полученное органом МСУ наследство исчерпано при расчётах с банком, поэтому оснований для возложения на него ответственности по иным обязательствам умершего собственника нет. В итоге суд вынес решение, что муниципалитет должен оплатить только те долги, что возникли за период, пока квартиры была выморочной – с момента смерти наследодателя и до дня передачи помещения банку – 34, 3 тысячи рублей (п. 2 ст. 125 ГК РФ).**

**Администрация подала жалобу в ВС РФ, который не стал её рассматривать, зато дополнительно взыскал с органа МСУ государственную пошлину в 80 тысяч рублей в доход федерального бюджета (определение от 11.04.2025 № 308-ЭС25-995).**

**Орган МСУ отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости полученного имущества**

**Судебная практика по вопросам взыскания задолженности за ЖКУ по выморочному имуществу в МКД большая. Пример дела, когда долги с администрации взыскивало ТСЖ, – определение Первого КСОЮ от 06.12.2023 № 88-34528/2023. Схожие с ним выводы можно найти в деле № А57-13339/2016, где встретились УО и орган МСУ, и в деле № А64-3730/2024, где с муниципалитетом судилась РСО.**

**«Квартира является выморочной и в силу закона переходит в собственность муниципального образования, которое и должно отвечать по долгам перед кредитором, независимо от того, что свидетельство о праве на наследство не получено. Стоимость наследственного имущества превышает размер задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг», – отметил суд, удовлетворяя требования товарищества по делу № 88-34528/2023.**

**В постановлении Тринадцатого ААС от 11.11.2024 по делу № А56-28667/2024 сложность разрешения ситуации заключалась в том, что квартира находилась в общедолевой собственности и владельцы умерли в разное время. Инстанции разбирались, кто должен был отвечать по долгам за ЖКУ в период, прошедший от даты смерти первого владельца до кончины второго.**

**Смерть собственника квартиры не прерывает течение срока исковой давности по долгам за ЖКУ**

**Интересные выводы содержатся в постановлении Восьмого ААС от 10.09.2024 по делу № А70-3971/2024. Суд указал, что срок исковой давности по долгам за ЖКУ в выморочной квартире не прерывается со смертью собственника. Он отказал во взыскании всей заявленной исполнителем суммы, так как трёхлетний срок на обращение в суд к тому моменту истёк. «Перемена лиц в обязательстве не влечёт изменения срока давности и его исчисления. Он продолжает течь в том же порядке, что и до момента открытия наследства», – отметила инстанция, сославшись на определение КС РФ от 18.07.2006 № 309-О.**

**Обязанность органа МСУ оплатить долги по выморочному имуществу не зависит от формальностей**

**Из анализа практики по теме можно сделать выводы о том, на что обращают внимание суды при взыскании долгов за ЖКУ по выморочному имуществу:**

1. **Момент возникновения права собственности.**

**Квартира переходит к муниципалитету со дня открытия наследства независимо от фактического принятия, государственной регистрации права и осведомлённости органа МСУ об этом.**

1. **Бремя содержания недвижимости.**

**Суды подчёркивают, что по базовому правилу собственник отвечает за своё имущество. И данный факт не зависит от наличия средств в бюджете.**

1. **Период ответственности.**

**Орган МСУ не должен гасить долги, возникшие до смерти наследодателя, если стоимость имущества уже исчерпана, например, при расчётах с кредиторами.**

1. **Срок исковой давности. Он не прерывается смертью собственника и продолжает течь в обычном порядке.**

**В целом, суды последовательно возлагают ответственность на орган МСУ как на собственника с момента смерти, отмечая, что обязанность не зависит от формальностей, но ограничивается периодом выморочности и стоимостью имущества.**

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

1. **Ответы на вопросы**

**Продолжаем отвечать на вопросы подписчиков, касающиеся управления и содержания МКД. В новой подборке эксперты Ассоциации «Р1» рассказали, можно ли использовать площадку под ТКО соседнего дома, кто инициирует ОСС, как оповещать членов ТСЖ о собрании и кто отвечает за противорадиационное убежище в подвале.**

**Нужно ли УО при прямых договорах собирать плату за отопление СОИ**

|  |
| --- |
| **Должна ли управляющая организация при прямых договорах собирать с жителей деньги за тепловую энергию на СОИ по услуге «отопление»? Нужно ли выносить эту сумму отдельной строкой в квитанции?** |

**Согласно ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ, стоимость коммунальных ресурсов на СОИ входит в плату на содержание жилого помещения. В соответствии с ч. 12 ст. 161 ЖК РФ, управляющие организации не вправе отказаться от заключения с РСО соответствующих договоров по КР на СОИ. Прямые взаимоотношения между поставщиками и собственниками возможны исключительно на поставку коммунальных услуг, поэтому переход на них не затронет отношения УО и ресурсоснабжающей организации, которые сложились при расчётах за ресурсы на содержание общего имущества (ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ).**

**Плату за КР на СОИ поставщик выставляет управляющей организации, а та, в свою очередь, начисляет её жителям МКД в составе платы за содержание жилого помещения в МКД. По формуле № 3(6) приложения № 2 к Правилам № 354, стоимость ресурсов на СОИ по отоплению включена в плату за такую услугу в жилом или нежилом помещении, то есть, отдельной строкой в квитанции за ЖКУ её выделять не надо.**

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

**Как поменять платёжного агента на компанию с более выгодными расценками**

|  |
| --- |
| **Несколько лет назад по решению ОСС был заключён договор с платёжным агентом. Жители предлагают сменить его на компанию с более выгодными ценами. Нужно ли для этого проводить новое собрание?** |

**Согласно пп. «е» п. 32 Правил № 354, исполнитель КУ может привлекать на основании соответствующего договора организацию или индивидуального предпринимателя, чтобы тот: начислял плату, выставлял платёжные документы, направлял их потребителям. Правила № 354 не требуют для этого решения ОСС. В то же время у собственников нет компетенции на общем собрании голосовать по вопросу о новых или расторжении ранее заключённых агентских договоров – это не входит в перечень, представленный в ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. При этом, согласно п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, указанный перечень является открытым и позволяет решать и другие, кроме описанных, вопросы. В соответствии со ст. 1 ЖК РФ, граждане свободны реализовывать любые жилищные права в своих интересах. Их можно ограничить исключительно в целях защиты конституционного строя, нравственности и обеспечения безопасности государства, к чему не относится принятие решения о прекращении агентского договора. Если ранее договор был заключён по итогам общего собрания, то рекомендуется вынести на него вопрос о смене агента.**

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

**Вправе ли товарищество передать долг жителей новой УО**

|  |
| --- |
| **Может ли ТСН передать дебиторскую задолженность собственников УО, если те на общем собрании выбрали новый способ управления МКД и компанию?** |

**Уступка требования кредитором другому лицу – цессионарию – возможна, когда она не противоречит закону (п. 1 ст. 388 ГК РФ). В июле 2019 года вступили в силу поправки в ст. ст. 155, 162 ЖК РФ, установившие запрет на уступку права по возврату просроченной задолженности за ЖКУ третьим лицам, например, коллекторам. В случае нарушения этого запрета передача долга считается ничтожной в соответствии с п. 1 ст. 168 ГК РФ. Однако в п. 18 ст. 155 ЖК РФ указано, что уступка права требования по долгам за ЖКУ допускается в пользу выбранной УО, созданных ТСЖ или кооператива, а также РСО или регоператору по обращению с ТКО. В связи с этим для передачи долга собственников от ТСН в новую управляющую организацию необходимо заключить договор цессии по возврату просроченной задолженности.**

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

**Можно ли пользоваться площадкой под ТКО соседнего дома**

|  |
| --- |
| **Как убрать мусорокамеры и присоединиться к контейнерной площадке соседнего дома?** |

**Решить, где и как собирать отходы, собственники помещений могут только через ОСС. Собрание имеет на это право, потому что вопрос касается общего имущества МКД. Управляющая организация не может принять такое решение на своё усмотрение.**

**Заваривание мусоропроводов не ведёт к уменьшению ОИ, не нарушает целостности и герметичности его ствола. Непосредственно сама система не демонтируется. Поэтому на ОСС не нужно собирать 100% голосов, достаточно простого большинства. Следовательно, собственники на собрании вправе принять соответствующее решение.**

**Для пользования контейнерной площадкой соседнего МКД необходимо провести голосование в обоих домах и определить порядок содержания такой площадки.**

|  |
| --- |
| **Можно ли закрыть площадку на магнитный замок?** |

**Да, если она находится в собственности конкретного МКД, отвечает признакам общего имущества и ей не пользуются на договорной основе жители соседних домов.**

**При этом должны соблюдаться условия:**

**- круглосуточный беспрепятственный доступ к ней потребителей и регионального оператора**

**- наличие решения общего собрания о закрытии площадки с кворумом по вопросу не менее ⅔ от всех голосов в доме (ст. ст. 246, 259.3 ГК РФ, п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).**

**Если площадка не находится на придомовом земельном участке или такими действиями затрагиваются права третьих лиц, установить замки на ней нельзя.**

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

**Кто инициирует ОСС по вопросу утверждения рассчитанного УО размера платы**

|  |
| --- |
| **Может ли УО предложить собственнику инициировать собрание по вопросу утверждения размера платы, который рассчитала компания?** |

**Созвать ОСС в многоквартирном доме могут:**

**- любой владелец помещения – юридическое или физическое лицо (ч. 2. ст. 45 ЖК РФ);**

**- группа собственников, которые обладают не менее чем 10% от общего количества голосов в МКД;**

**- УО на основании договора управления;**

**- Правление ТСЖ (п. 8 ст. 148 ЖК РФ);**

**- в отдельных случаях – орган местного самоуправления.**

**Если в новом МКД есть непроданные помещения, то они принадлежат застройщику. В такой ситуации он также может выступить в качестве инициатора ОСС и имеет право голосовать по вынесенным на обсуждение вопросам.**

**Также инициатором может выступить организация, которая временно управляет домом по договору с застройщиком, пока орган МСУ проводит открытый конкурс или собственники не выберут другую компанию (ч. 14 ст. 161 ЖК РФ).**

**Согласно п. 31 Правил № 491, УО выносит предложение о новом размере платы на общее собрание собственников, предоставив смету. Таким образом, инициировать ОСС по такому вопросу может только УО с предоставлением обоснования расчёта.**

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

**Кто отвечает за содержание объектов гражданской обороны, размещённых в подвалах МКД**

|  |
| --- |
| **Кто должен содержать противорадиационное укрытие (ПРУ) в МКД, если это объект гражданской обороны?** |

**Согласно п. 2 Порядка, утверждённого постановлением Правительства РФ от 29.11.1999 № 1309, к объектам гражданской обороны отнесены:**

**- убежища;**

**- противорадиационные укрытия;**

**- специализированные складские помещения для хранения имущества.**

**В п. 1 постановления ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1 указано, что объекты, прописанные в разд. III приложения № 1, относятся исключительно к федеральной собственности – независимо от того, на чьём балансе они находятся, и от ведомственной подчинённости предприятий.**

**На основании п. 2 разд. III приложения № 1 к № 3020-1, объекты связи и инженерной инфраструктуры, предназначенные для использования в особый период, относятся исключительно к федеральной собственности.**

**Следовательно, правообладателем помещений в подвале МКД с назначением «противорадиационное укрытие» является РФ в лице МТУ Росимущество. Именно это ведомство отвечает за их содержание.**

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

**Должен ли регоператор забирать мусор из контейнеров мусоросборной камеры**

|  |
| --- |
| **Относится ли мусоросборная камера в МКД к местам накопления ТКО, и должен ли регоператор проводить погрузку мусора из находящихся там контейнеров? В чьи обязанности входит выкатка баков на улицу и их уборка после вывоза отходов?** |

**Обслуживание мусороприёмных камер и мусоропроводов описано в п. 132 СанПиН 2.1.3684-21. Очищает, промывает и дезинфицирует ствол лицо, управляющее МКД. Это необходимо делать не реже одного раза в месяц, а удалять отходы из мусоросборной камеры нужно ежедневно. В соответствии с п. 10 Правил № 1156, в качестве мест накопления твёрдых коммунальных отходов, если это не противоречит договору с регоператором, можно использовать: контейнеры внутри мусоросборных камер; баки и бункеры на специальных площадках; пакеты или другие ёмкости, предоставленные региональным оператором. Так, мусороприёмные камеры в МКД относятся к местам накопления ТКО. Согласно ст. 36 ЖК РФ, контейнеры являются частью общедомового имущества, поэтому выкатывать и закатывать их должны работники управляющей организации.**

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

**Может ли компания учесть голоса участников ОСС, отказавшихся дать идентификационные сведения**

|  |
| --- |
| **Как УО поступать с решениями собственников, отказывающихся предоставлять персональные данные?** |

**Согласно ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ, бюллетень ОСС должен содержать идентификационные сведения голосовавшего и решения по каждому вопросу повестки дня. Также в него включается информация о номере и площади помещения, реквизиты правоустанавливающих документов и: для физлиц – ФИО; для юридических лиц – наименование, ИНН и ОГРН. Без этих сведений бюллетень нельзя учесть при подсчёте итогов собрания. Остались вопросы по управлению и содержанию домов? Оставьте их в комментариях, а самые интересные юристы Ассоциации «Р1» разберут в рубрике «Вы нам писали» или дадут краткие ответы в пятничной телеграм-рубрике «Разбор полётов». Чтобы не пропустить, подпишитесь.**

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

**10. Пять вопросов об управлении МКД, на которые в письме ответил Минстрой**

**Минстрой России в письме от 4 июля разъяснил отдельные вопросы по управлению МКД. Узнайте, кто, по мнению ведомства, вправе вести личный приём граждан в офисе УО, с какой периодичностью выполняются работы по СиТР, как жители могут контролировать их и что сделать, чтобы сменить недобросовестную организацию.**

**Личный приём граждан в УО**

**Первым вопросом, на который ответил Минстрой РФ в письме от 04.07.2025 № 18667-ОГ/00, стали разъяснения о том, кто от УО вправе вести личный приём граждан в офисе или представительстве.**

**Согласно п. 27 Правил № 416, управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в МКД. У жителей домов должна быть возможность лично обратиться в действующий офис УО либо в МФЦ, если компания заключила с ним договор о представительстве. Приём ведёт руководитель или иное уполномоченное лицо (п. 29 Правил № 416).**

**Таким образом, единоличный исполнительный орган УО может передать подобные обязанности другим сотрудникам, выписав соответствующую доверенность. Порядок проведения приёма и список уполномоченных может быть утверждён локальным актом организации.**

**Периодичность работ и услуг УО и ТСЖ**

**Второй вопрос, на который Минстрой РФ дал ответ, касался периодичности выполнения работ и оказания услуг УО и ТСЖ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.**

**Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, управление МКД обеспечивает «благоприятные и безопасные условия проживания граждан», надлежащее оказание услуг по СиТР дома, решение вопросов пользования общим имуществом, предоставление ЖКУ и готовность ВДИС к этому.**

**В соответствии с п. п. 1–3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ, в договоре управления должны быть указаны в числе прочего:**

**- состав общего имущества,**

**- механизм изменения перечня работ и услуг,**

**- порядок определения цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения,**

**- способы внесения такой платы.**

**Перечень, включённый в договор, может предусматривать охрану, консьержа, строительство ограждающих конструкций, установку и обслуживание систем видеонаблюдения.**

**Согласно ч. 2.1 ст. 161 ЖК РФ, п. 42 Правил № 491, управляющие организации отвечают перед собственниками за нарушение своих обязательств и несут ответственность за это.**

**Объём, качество, периодичность каждой из работ и услуг должны отвечать требованиям Минимального перечня № 290. В п. 23 этого НПА предусмотрены обязательные действия по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, в том числе проведение дератизации и дезинсекции МОП.**

**Периодичность оказания и выполнения Минимального перечня № 290 определяются:**

**- при непосредственном управлении – в решении общего собрания;**

**- при УО – в договоре с собственниками;**

**- при ТСЖ или кооперативе – в порядке, определённом Уставом;**

**- в решении застройщика – в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 ЖК РФ.**

**Контроль жителей дома за деятельностью УО**

**Далее Минстрой России проанализировал НПА по вопросу контроля собственниками исполнения управляющей организацией её обязанностей по договору. Ведомство напомнило, что если в доме более четырёх квартир и нет ТСЖ или кооператива, собственники должны на ОСС избрать Совет МКД (ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ). Регистрация такого объединения в органах МСУ или иных ведомствах не нужна.**

**Именно Совет дома контролирует оказание услуг и выполнение работ по договору управления и их качество, а председатель – подписывает АВР (п. 5 ч. 5, п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ). Форма акта утверждена приказом от 26.10.2015 № 761/пр, она обязательна для применения. Периодичность их составления прописывается в договоре с УО. Если в ДУ этого нет, то она определяется в соответствии с фактическими сроками проведения работ.**

**Согласно ч. 10.1 ст. 161, ч. 11 ст. 162, ч. 2 ст. 165 ЖК РФ, управляющая организация должна:**

* **раскрывать информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности и о работах по СиТР, их стоимости – размещая её в ГИС ЖКХ;**
* **ежегодно в I квартале предоставлять собственникам отчёт об исполнении договора управления, и также вносить его в систему;**
* **направлять сведения по запросам – в срок от одного до десяти рабочих дней в зависимости от темы заявления.**

**При этом владельцы помещений в МКД обязаны проводить годовое ОСС, чтобы решать возникающие в ходе исполнения ДУ вопросы – в течение II квартала.**

**Текущий ремонт общего имущества в МКД**

**Также в письме от 4 июля Минстрой РФ разъяснил нюансы текущего ремонта общего имущества в МКД. Согласно п. 18 Правил № 491, он проводится по решению ОСС для предотвращения износа, поддержания работоспособности и устранения повреждений дома без замены несущих конструкций и лифтов.**

**Решение о ТР и перечне работ относится к компетенции ОСС, он составляется по согласованию с УО (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Подобные работы носят разовый характер, выполняются в утверждённые сроки и не являются постоянными или периодическими, в отличие от услуг по управлению и содержанию МКД.**

**«При этом закон не конкретизирует, должны ли такие решения приниматься перед каждым ремонтом, либо утверждается график на год или на иной срок. Наиболее распространена практика согласования перечня на год», – отметило ведомство.**

**Стоимость ТР входит в размер платы за содержание жилого помещения и считается условно целевой, так как не имеет строгих требований к хранению и расходованию. УО обязана выполнить ремонт в сроки и объёме, утверждённые ОСС. Если он не сделан, средства возвращаются собственникам или направляются на другие работы по решению собрания.**

**Установление размера платы за содержание жилого помещения**

**Ещё одна тема, затронутая Минстроем РФ в письме, связана с установлением соразмерной перечню, объёму и качеству услуг и работ платы за содержание жилого помещения в МКД в соответствии с законодательством (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ, п. 35 Правил № 491).**

**Управление домом происходит с учётом Минимального перечня № 290 (ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ, п. 3 Правил № 354). Размер платы определяется на ОСС с учётом предложений УО, включая расчёт и обоснование, и устанавливается на срок не менее одного года. Если плата превышает муниципальный тариф, УО предоставляет детализацию стоимости работ с указанием их периодичности (п. п. 17, 34 Правил № 491).**

**При этом, если способ управления не выбран, размер платы устанавливает орган МСУ (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).**

**УО и собственники не вправе в одностороннем порядке менять условия договора. Он может предусматривать повышение платы по утверждённым показателям. Например, индексу потребительских цен, не зависящим от сторон, без дополнительного решения ОСС, если периоды между индексациями составляют не менее года (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, п. 31 Правил № 491).**

**Смена недобросовестной УО**

**Последний вопрос, на который Минстрой России ответил в письме от 04.07.2025 № 18667-ОГ/00, – порядок смены недобросовестной УО. Ведомство напомнило, что собственники помещений могут изменить способ управления МКД в любое время (ч. ч. 2, 3 ст. 161 ЖК РФ).**

**Организация должна соответствовать лицензионным требованиям (ч. 1 ст. 193 ЖК РФ, п. 3 Положения № 1110). При неэффективной работе УО или аннулировании лицензии смена проводится через открытый конкурс, если ОСС не приняло иное решение (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).**

**В соответствии со ст. ст. 20, 196 ЖК РФ, жители дома могут обратиться в ГЖИ и прокуратуру с заявлением и документами о нарушениях для проведения надзорных мероприятий.**

**Учитывайте позицию Минстроя РФ в работе**

**Таким образом, по мнению Минстроя России:**

1. **Личный приём граждан в офисе УО проводит руководитель или уполномоченное лицо по доверенности.**
2. **Периодичность работ по СиТР определяется договором управления, Уставом ТСЖ или решением собрания с учётом Минимального перечня № 290.**
3. **Качество работ УО контролируют сами собственники – через ежегодные собрания, отчётность в ГИС ЖКХ и подписание АВР.**
4. **Текущий ремонт общего имущества проводится по решению ОСС. Такие средства условно целевые, и при непроведении ТР деньги возвращаются или перераспределяются по решению ОСС.**
5. **Плата за содержание жилого помещения устанавливается на общем собрании на год с учётом предложений УО. Индексация допустима, если она прописана в договоре.**
6. **Смена недобросовестной компании возможна через ОСС или конкурс при аннулировании лицензии.**

**В заключение Минстрой РФ написал, что мониторит правоприменение в сфере ЖКХ и анализирует предложения граждан и юрлиц по совершенствованию жилищных НПА, учитывая результаты в своей плановой законодательной работе.**

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

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

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

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

**г. Орёл**

**сентябрь 2025 г.**