

**Информационный бюллетень**

**№ 5**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**май 2022 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости сферы ЖКХ.**
2. **10 популярных вопросов мая.**
3. **Шесть разъяснений органов власти в сфере надзора и управления домами.**
4. **Вопросы по работе с персональными данными в деятельности УО и РСО.**

**- Нюансы работы с персональными данными: НПА, штрафы и типичные ошибки;**

**- Какие документы должны быть у УО как оператора персональных данных;**

**- Вопросы обработки УО, РСО личных данных жителей с их согласия и без**

1. **Как рассчитать пени с учётом повышения ключевой ставки и моратория.**
2. **Как скорректировать работу с подрядчиками из-за сложной ситуации 2022 года.**
3. **Как сэкономить на бумаге в кризис: опыт УО и меры от органов власти.**
4. **Как в два раза сократить расходы на диспетчерскую.**

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

1. **Главные новости сферы ЖКХ.**

**Правительство определит санкции за нарушения при расчетах с РСО**

В 2022 году порядок, в котором будут начислять и списывать неустойки (штрафы, пени) за неисполнение обязательств управляющими перед РСО, определит Правительство. Такое право оно получило 1 мая [Законом от 01.05.2022 № 127-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/97/496426/) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Также Правительство сможет устанавливать:

* размер ставки ЦБ при начислении и уплате неустоек по договорам с ресурсниками – она будет действовать с 28 февраля;
* особенности применения других мер ответственности за неоплату газа, электрической и тепловой энергии, горячей, питьевой и технической воды.

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------- **Правительство определит санкции за нарушения при расчетах с РСО**

В 2022 году порядок, в котором будут начислять и списывать неустойки (штрафы, пени) за неисполнение обязательств управляющими перед РСО, определит Правительство. Такое право оно получило 1 мая [Законом от 01.05.2022 № 127-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/97/496426/) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Также Правительство сможет устанавливать:

* размер ставки ЦБ при начислении и уплате неустоек по договорам с ресурсниками – она будет действовать с 28 февраля;
* особенности применения других мер ответственности за неоплату газа, электрической и тепловой энергии, горячей, питьевой и технической воды.

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

**Правительство ввело временный порядок расчета процентов за рассрочку по оплате коммунальных услуг**

Управляющие МКД организации обязаны рассчитывать проценты за рассрочку оплаты КУ исходя из ставки ЦБ 9,5 процента. Такой временный порядок расчета в Правила № 354 Правительство внесло [постановлением от 28.04.2022 № 763](https://mini.1umd.ru/#/document/97/496389/).

Временный порядок действует с 28 февраля по 31 декабря 2022 года. В этот период проценты за рассрочку на оплату коммунальных услуг нужно рассчитывать исходя из ключевой ставки ЦБ, которая действовала на 27 февраля. Она составляет 9,5 процента.

До 15 мая 2022 года законодатели дают время, чтобы пересчитать проценты, которые начислили с 28 февраля до 29 апреля по завышенной ставке.

Напоминаем, что исполнитель КУ предоставляет потребителю возможность оплачивать КУ в рассрочку, если размер платы в каком-либо расчетном периоде превысит более чем на 25 процентов размер платы за аналогичный период прошлого года. Такую обязанность предусматривает [пункт 72](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M882N4/) Правил № 354.

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

**Ключевую ставку снизили до 14 процентов**

Центробанк 29 апреля 2022 года принял решение снизить ключевую ставку с 17 до 14 процентов годовых. Новая ключевая ставка действует с 4 мая 2022 года. Все значения ключевой ставки вы можете посмотреть в [таблице](https://mini.1umd.ru/#/document/16/85022/).

По последнему прогнозу Центробанка средняя ключевая ставка составит:

* в 2022 году — 12,5–14 процентов;
* в 2023 году — 9–11 процентов;
* в 2024 году — 6–8%.

Следующее заседание, где рассмотрят размер ключевой ставки, намечено на 10 июня 2022 года.

Индексы потребительских цен по оценке Росстата смотрите в [справочнике](https://mini.1umd.ru/#/document/16/118609/).

Источник: [информация ЦБ от 29.04.2022](https://mini.1umd.ru/#/document/97/496373/).

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

**Продлили сроки уплаты страховых взносов в 2022 году**

Правительство приняло [постановление от 29.04.2022 № 776](https://mini.1umd.ru/#/document/97/496387/), которое на год дает организациям и предпринимателям право на отсрочку по уплате страховых взносов за II и III кварталы 2022 года. Речь идет об автоматическом продлении установленных в НК сроков уплаты страховых взносов на 12 месяцев. В постановлении также определили перечни видов деятельности, которым положена такая отсрочка.

Отсрочкой по страховым взносам за апрель-июнь 2022 года смогут воспользоваться организации и ИП, которые ведут деятельность, перечисленную в приложении № 1 к постановлению. Отсрочка также действует в отношении страховых взносов ИП, которые начислены за 2021 год с дохода, превышающего 300 000 рублей. В перечне 78 видов деятельности, в том числе, производство продуктов, одежды, мебели, строительство, деятельность в области информационных технологий и издательская деятельность, образование и туризм.

Отсрочкой по страховым взносам за июль-сентябрь 2022 года смогут воспользоваться организации и ИП, которые ведут деятельность, перечисленную в приложении № 2 к постановлению. В перечне 39 видов деятельности.

Вид деятельности в целях применения отсрочки будут определять по коду основного вида деятельности в ЕГРЮЛ и ЕГРИП по состоянию на 1 апреля 2022 года. Продление сроков уплаты страховых взносов не распространяется на организации, которые на 1 апреля 2022 года имеют организационно-правовую форму, перечисленную в приложении № 3 постановления. Например, унитарные предприятия, государственные компании, МУП и др.

Источник: [постановление Правительства от 29.04.2022 № 776](https://mini.1umd.ru/#/document/97/496387/).

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

**Минэкономразвития разъяснило, как на проверки УО распространяется мораторий**

Проверки, которые проводят органы ГЖН при внесении изменений в реестр лицензий, не подпадают под мораторий 2022 года. На это указало Минэкономразвития в [письме от 06.04.2022 № ОГ-Д24-2905](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350247472/).

Министерство разъяснило, что в 2022 году действуют ограничения на плановые и внеплановые контрольные мероприятия в рамках государственного и муниципального контроля, надзора. Условия ограничений регламентирует [постановление Правительства от 10.03.2022 № 336](https://mini.1umd.ru/#/document/99/728401034/) «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля». Проверки при внесении изменений в реестр лицензий не относятся к государственному контролю, надзору, и положения [постановления № 336](https://mini.1umd.ru/#/document/99/728401034/) на них не распространяются.

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

**ЦБ понизил ключевую ставку**

Центробанк понизил ключевую ставку с 20 до 17 процентов годовых. Ее применяют с 11 апреля.

Решение отражает изменение баланса рисков ускорения роста потребительских цен, спада экономической активности и рисков для финансовой стабильности. Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке исходя из оценки рисков со стороны внешних и внутренних условий, реакции на них финансовых рынков и с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте и допускает возможность продолжения снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 29 апреля 2022 года.

Источник: [Центробанк](https://cbr.ru/press/pr/?file=08042022_114000key.htm)

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

**Ввели мораторий на банкротство**

1 апреля [Правительство ввело](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350131831/) мораторий на банкротство – кредиторы не могут подать заявление о банкротстве должника в суд. Изменения касаются, в том числе управляющих МКД организаций, ИП и граждан. Мораторий действует до 1 октября 2022 года.

Под мораторий не попали:

* застройщики МКД из реестра проблемных объектов;
* собственное банкротство – собственники-должники за ЖКУ по-прежнему самостоятельно могут инициировать банкротство и списать свой долг.

Источник: [постановление Правительства от 28.03.2022 № 497 "О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами"](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350131831/)

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

**УО смогут получить и переоформить лицензию бесплатно**

В 2022 году соискатели лицензий и действующие УО могут получить и продлить лицензию, внести изменения в реестр лицензий бесплатно. Госпошлину брать не будут.

Также управляющие организации освободили от обязанности вносить изменения в реестр в случаях:

* изменили адрес юрлица, местожительство ИП, место осуществления деятельности;
* переименовали или реорганизовали юрлицо.

Орган власти самостоятельно внесет соответствующие изменения в реестр лицензий и уведомит об этом лицензиата.

Эти меры антикризисной поддержки бизнеса в условиях санкций Правительство установило пунктами [5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/728461969/XA00M6S2MI/) и [9](https://mini.1umd.ru/#/document/99/728461969/ZAP26943DN/) постановления от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 году». Они позволят уменьшить финансовую нагрузку на организации.

Федеральные и региональные власти также получили право устанавливать в 2022 году дополнительные послабления в отношении лицензирования. Они могут сократить срок предоставления лицензий и других разрешений, количество документов для их получения, перечень лицензионных требований и т. д. ([п. 4 постановления № 353](https://mini.1umd.ru/#/document/99/728461969/XA00M262MM/)).

Например, в Москве до 1 января 2023 года продлили предельный срок, когда нужно узаконить ранее проведенные перепланировки в нежилых помещениях МКД, которые затрагивают архитектурный облик здания.

Источник: [Мосжилинспекция](https://www.mos.ru/news/item/104369073/" \o "" \t "_blank).

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

**Правительство отменило повышенные пени по долгам за ЖКУ**

 Правительство приняло решение отвязать расчет пени за несвоевременную оплату ЖКУ от выросшей до 20 процентов годовых ключевой ставки ЦБ. В 2022 году пени будут считать по ставке в 9,5 процентов, которая действовала на 27 февраля 2022 года. Такое ограничение ввели [постановлением Правительства от 26.03.2022 № 474](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350120922/) «О некоторых вопросах регулирования жилищных отношений». Оно распространяется на правоотношения, которые возникли в период с 28 февраля 2022 года по 1 января 2023 года.

Напоминаем, что пени начисляют с 31-го дня просрочки по 1/300 ставки рефинансирования (ключевая ставка) от суммы долга за каждый день. С 91-го дня пени уплачивают в размере 1/130 ставки. Ключевая ставка применяется действующая на день фактической оплаты или подачи заявления в суд. При действующей ключевой ставке в 20 % годовых пени оказались бы несоразмерными платежам граждан за ЖКУ.

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

**Продлили до 28 апреля срок уплаты авансового платежа по налогу на прибыль**

Правительство продлило срок уплаты авансового платежа по налогу на прибыль с 28 марта до 28 апреля. Такое постановление подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин. Решение поддержано Президентом.

Речь идет об авансовом платеже по налогу на прибыль за I квартал 2022 года. Этот платеж рассчитывают на основе результатов работы компании по итогам девяти месяцев прошлого года. Продление срока уплаты даст возможность организациям-налогоплательщикам откорректировать сумму платежа с учетом реальных итогов работы за I квартал и тем самым не отвлекать излишние деньги из оборота.

Перенос срока уплаты ежемесячного авансового платежа не меняет порядок заполнения налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за I квартал 2022 года. Таким образом, перенос срока позволит внести авансовый платеж, учитывая реальные финансовые показатели за I квартал, такие разъяснения в [письме ФНС от 25.03.2022 № СД-4-3/3626@](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350079686/).

Такое решение позволит налогоплательщикам не только отсрочить уплату авансового платежа, но и перейти на уплату налога на прибыль исходя из фактической прибыли уже за I квартал 2022. Такая возможность предоставлена [правками в НК](https://mini.1umd.ru/#/document/97/494965/), которые одобрены Советом Федерации. Чтобы перейти на уплату авансовых платежей по налогу на прибыль исходя из фактической прибыли за I квартал 2022, налогоплательщики должны уведомить об этом налоговую инспекцию не позднее 15 апреля.

Нововведение, по информации ФНС не касается налогоплательщиков, которые исчислят ежемесячные авансовые платежи исходя из фактически полученной прибыли.

Источник: [Сайт Правительства РФ](http://government.ru/docs/44945/), [постановление Правительства РФ от 25.03.2022 № 470](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350066688/), [письмо ФНС России от 25.03.2022 № СД-4-3/3626@](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350079686/), [законопроект № 84984-8](https://mini.1umd.ru/#/document/97/494965/)

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

**Приняли**[**закон № 67-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901820138/)**с антикризисными поправками в НК по налогу на прибыль и НДФЛ**

Президент подписал закон с антикризисными поправками в НК. Основные изменения затронули порядок расчета налога на прибыль, НДФЛ и пени. Поправки внесены [законом от 26.03.2022 № 67-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350073248/).

**Нулевая ставка для IT-компаний.**IT-компаниям установили нулевую ставку по налогу на прибыль. Ставка действует в период 2022-2024 годы. Нулевую ставку можно применить при условии, что:

* IT-компания аккредитована Минцифры России;
* среднесписочная численность работников за отчетный или налоговый период составляет не менее 7 человек;
* доля доходов от передачи прав на разработанные, адаптированные, модифицированные компьютерные программы и базы данных, их обновления, а также от оказания услуг и выполнения работ по установке, тестированию и сопровождению этого ПО по итогам отчетного или налогового периода составляет не менее 90 % в сумме всех доходов организации за данный период.

**Переход на ежемесячные авансы по фактической прибыли.** Разрешили в течение года перейти на уплату ежемесячных авансовых платежей исходя из фактической прибыли. Новый порядок исчисления и уплаты авансовых платежей нужно прописать в учетной политике и подать уведомление в налоговую инспекцию. Специальной формы уведомления пока нет, поэтому можно использовать рекомендуемую из [письма ФНС России от 22.04.2020 № СД-4-3/6802@](https://mini.1umd.ru/#/document/99/564734490/).

Для перехода на ежемесячные авансы исходя из фактической прибыли с отчетного периода январь-март 2022 года, уведомление надо подать не позднее 15.04.2022 года. В дальнейшем уведомлять о переходе надо не позднее 20-го числа последнего месяца отчетного периода, с которого переходите на уплату ежемесячных авансов по фактической прибыли. Отказаться от ежемесячных авансов по фактической прибыли и перейти на уплату квартальных авансовых платежей можно после окончания 2022 года.

**Расширен перечень необлагаемых доходов.** Не нужно учитывать в доходах 2022 года при расчете налога на прибыль прощенную в этом же периоде иностранными лицами кредиторскую задолженность по выданным займам (кредитам), а также по долгам перед этими лицами, которые они получили по договору уступки права требования. К необлагаемым доходам относят суммы прекращенных в 2022 году обязательств:

* по договору займа (кредита), заключенному до 1 марта 2022 года с иностранной организацией или иностранным гражданином, которые приняли решение о прощении долга;
* требованию, которое первоначальный контрагент налогоплательщика уступил такой иностранной организации или иностранному гражданину до 1 марта 2022 года.

**Изменили правила учета курсовых разниц.**Курсовую разницу нужно будет учитывать в доходах и расходах только на дату прекращения или исполнения требований и обязательств, выраженных в иностранной валюте за исключением авансов:

* по доходам в виде положительной курсовой разницы, которая возникла в 2022-2024 годах при дооценке и уценке требований и обязательств;
* по расходам в виде отрицательной курсовой разницы, которая возникла в 2023 и 2024 годах при уценке и дооценке требований и обязательств.

**Освободили от НДФЛ материальную выгоду.**Освободили от НДФЛ материальную выгоду, которую физлица получили в 2021-2023 годах, а именно:

* материальную выгоду от экономии на процентах;
* материальную выгоду от приобретения товаров, работ и услуг между взаимозависимыми лицами;
* материальную выгоду от приобретения ценных бумаг.

НДФЛ, который уже поступил в бюджет, например с матвыгоды, полученной в 2021 году, граждане вправе вернуть. Порядок такого возврата налога не регламентирован. ФНС разрабатывает алгоритм возврата переплаты и в ближайшее время выпустит официальные разъяснения. Не исключено, что именно агентов обяжут вернуть налог гражданину и подать уточненные расчеты 6-НДФЛ.

**Освободили от НДФЛ проценты по вкладам.** Освободили от НДФЛ полученные в 2021 и 2022 годах доходы в виде процентов по вкладам и остаткам на счетах в банках, которые находятся на территории РФ. За возвратом или зачетом излишне уплаченного налога с процентов можно обратиться в налоговую инспекцию.

**Пониженная ставка пени.** Ставку пени для организаций в период с 9 марта 2022 года по 31 декабря 2023 года установили в размере одной трехсотой действующей в этом периоде ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Источник: [Закон от 26.03.2022 № 67-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350073248/).

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

**Власти предлагают ввести рассрочку на оплату установки приборов учета**

В рамках мер поддержки коммунальной и строительной сфер Правительство планирует ввести рассрочку на установку счетчиков коммунальных ресурсов и изменить санкции за непроведенную поверку. Они должны быть утверждены до 28 марта.

Также предлагают до 31 марта повысить планку аванса для регоператоров капремонта на оплату работ подрядчиков. Сейчас авансовый платеж за капремонт составляет 30 процентов от стоимости работ

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------.

**Минстрой рассказал, как будут считать пени по долгам за ЖКУ**

Вводить мораторий на начисление пеней за долги по ЖКУ в настоящее время не планируют. Об этом рассказал министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин, отвечая на актуальные вопросы сферы строительства и ЖКХ на сайте министерства.

Сейчас размер пеней и рассрочки по оплате коммунальных услуг, а также рассрочка по оплате установки прибора учета зависят от ключевой ставки Центробанка. Чтобы урегулировать ситуацию, когда рост ключевой ставки может стать причиной роста размера пеней и платы, есть предложение о том, чтобы использовать ключевую ставку, актуальную на 27 февраля 2022 года – в размере 9,5%.

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

**Правительство выделило еще 14 млрд рублей на программу льготного кредитования МСП**

На дополнительное финансирование программы льготного кредитования малого и среднего бизнеса будет направлено 14,3 млрд рублей ([распоряжения от 18 марта 2022 года №535-р и №536-р](http://government.ru/news/44866/)).

Решение позволит расширить доступ предпринимателей к льготным кредитам – по ставке до 15% годовых для микро- и малого бизнеса, по ставке 13,5% – для средних предприятий. Учитывая повышение ключевой ставки Банка России, такие займы будут востребованы.

Программа льготного кредитования МСП – часть национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы». В ней участвуют компании из самых разных отраслей экономики. Также возможностями программы пользуются индивидуальные предприниматели и самозанятые.

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

**ФАС проверит причины роста цен на бумагу**

Федеральная антимонопольная служба в связи с поступлением большого количества жалоб на рост стоимости офисной бумаги проведет проверку обоснованности цен на нее.

В условиях введенных в отношении России санкций российские потребители стали жаловаться на нехватку в магазинах офисной техники. В связи с этим цены на бумагу на популярных маркетплейсах выросли в среднем в несколько раз.

О приостановке поставок в Россию заявила американская компания Xerox. А 7 марта другая американская компания — Sylvamo (бренд SvetoCopy) заявила о начале приостановки операций в России. Однако 21 марта Светогорский целлюлозно-бумажный комбинат («Сильвамо Корпорейшн Рус») в Ленинградской области заявил, что предприятие продолжает производственную деятельность и приступает к выпуску новой продукции, в том числе офисной бумаги SvetoCopy Eco.

Источник: [Парламентская газета](https://www.pnp.ru/economics/fas-proverit-obosnovannost-rosta-cen-na-bumagu.html)

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

**Правительство предлагает перенести сроки платежей и предоставить рассрочку по УСН**

«Для малого бизнеса из отдельных отраслей подготовлено и еще одно решение. Оно коснется предприятий обрабатывающей сферы, культуры, спорта, здравоохранения, индустрии красоты и туристических агентств. Предлагается продлить для них на шесть месяцев срок уплаты налога по упрощенной системе за прошлый год и первый квартал 2022 года с последующей рассрочкой в течение полугода. Это позволит бизнесу перенести на осень начало этих платежей и высвободить порядка 37 милрд рублей», – сообщил на совещании с Президентом Председатель Правительства Михаил Мишустин.

Источник: [протокол совещания у Президента России с членами Правительства](http://kremlin.ru/events/president/news/68037)

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

**Работодатели получат субсидии за трудоустройство молодежи**

Организации, которые в 2022 году возьмут к себе на работу молодых людей, смогут рассчитывать на господдержку в рамках программы субсидирования найма.

Речь идет о трудоустройстве отдельных категорий граждан в возрасте до 30 лет. В их числе – выпускники колледжей и вузов без опыта работы, молодые люди без среднего профессионального или высшего образования, инвалиды, дети-сироты, родители несовершеннолетних детей.

Субсидия будет равна трем МРОТ, увеличенным на районный коэффициент, сумму страховых взносов и количество трудоустроенных. Первый платеж работодатель получит через месяц после трудоустройства соискателя, второй – через три месяца, третий – через шесть месяцев.

Для получения господдержки, работодатель должен обратиться в центр занятости для подбора специалистов под имеющиеся вакансии. Сделать это можно дистанционно через личный кабинет на портале «Работа России». После этого потребуется направить заявление в Фонд социального страхования, который занимается распределением и выплатой субсидий. Сделать это также можно дистанционно – через систему «Соцстрах».

Источник: [Сайт Правительства РФ](http://government.ru/news/44867/)

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

**Банк России сохранил ключевую ставку на уровне 20% годовых**

Совет директоров Банка России 18 марта 2022 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 20% годовых. На фоне кардинально изменившихся внешних условий резкое повышение Банком России ключевой ставки 28 февраля поддержало финансовую стабильность и предотвратило неконтролируемый рост цен.

В дальнейшем Банк России будет принимать решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков.

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 29 апреля 2022 года. Время публикации пресс-релиза о решении Совета директоров Банка России и среднесрочного прогноза — 13:30 по московскому времени.

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

1. **10 популярных вопросов мая**

**1. Можно ли досрочно изменить размер платы за содержание общего имущества, который утвердили на срок более года?**

**Да, можно.**

**Размер платы утверждает ОСС с учетом предложений УО на срок не менее чем один год. Но годичный срок — минимальный, а не максимальный период действия установленного собственниками размера платы. Такое правило предусмотрено**[**частью 7**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M542MQ/)**статьи 156 ЖК.**

**Поэтому, если в условиях санкций утвержденного размера платы недостаточно, чтобы покрыть расходы, УО вправе инициировать ОСС и предложить индексировать плату за содержание (**[**ч. 7 ст. 45 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJM2O7/)**). Не нужно ждать конца срока, на который утвердили плату.**

**2. Что предпринять УО, ТСЖ, ЖСК, если собственник отказался пустить в квартиру газовиков для осмотра оборудования?**

**Чтобы организовать допуск специализированной организации, выполните четыре шага:**

* **направьте собственнику письменное уведомление о необходимости предоставить доступ в помещение;**
* **попробуйте лично договориться с собственником, если он проигнорировал уведомление;**
* **оформите акт о недопуске, если собственник так и не пустил в квартиру;**
* **обратитесь в суд с иском, чтобы обязать собственника предоставить доступ к ВДГО.**

**Кроме того, исполнитель вправе приостановить подачу газа потребителю, если он более двух раз отказал в допуске для осмотра ВДГО. Такое правило установлено**[**пунктом 80**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499021521/XA00MF02ND/)**Правил пользования газом, утвержденных**[**постановлением Правительства от 14.05.2013 № 410**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499021521/)**.**

**3. Обязана ли УО выявлять временно проживающих в МКД граждан?**

**Нет, не обязана, но вправе это сделать.**

**Исполнитель имеет право устанавливать количество граждан, которые проживают в жилом помещении, в том числе временно, если такое помещение не оборудовано ИПУ. Такое право закреплено подпунктом «е(1)»**[**пункта 32**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MAI2N9/)**Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденных**[**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/)**(далее — Правила № 354.**

**Потребителя считают временно проживающим, если он фактически проживает в жилом помещении более пяти дней подряд (п. 56 Правил № 354). Порядок фиксации факта временного проживания определяют пункты 56(1), 58 Правил № 354.**

**4. Какой документ приложить к протоколу собрания, если о нем уведомили в общедоступном месте?**

**Можно приложить фото того места, где вы разместили сообщение о предстоящем общем собрании. Например, сфотографируйте доску объявлений. Дополнительно можно приложить копию протокола ОСС, на котором приняли решение уведомлять собственников о собрании именно таким способом.**

**Прикладывать к протоколу ОСС документ, который подтверждает, что сообщение о собрании разместили в общедоступном месте, обязывает**[**подпункт «в»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/552449986/XA00MB22NB/)**пункта 20 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных**[**приказом Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/552449986/)**.**

**5. Вправе ли другой собственник помещения в МКД подписывать акты приемки выполненных работ по содержанию во время отсутствия председателя и членов совета МКД?**

**Да, вправе, если ОСС приняло такое решение.**

**По общему правилу от имени собственников акты приемки подписывает председатель совета МКД (**[**п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MAM2MR/)**). Если председатель не может выполнить эту обязанность по уважительным причинам (болезнь, отпуск), их может подписать уполномоченное лицо, другой собственник. Такое лицо нужно выбрать на ОСС заранее — одновременно с избранием председателя совета МКД. (**[**ст. 160**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MBI2NK/)**,**[**п.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA01T443BA/)**ст. 182,**[**ст. 185**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA00MJM2OG/)**ГК). Тогда в случае отсутствия председателя акты подпишет выбранный собственник.**

**Смотрите также рекомендацию Обязательность подписания актов выполненных работ председателем совета МКД.**

**6. Кто отвечает за вред помещению собственника при заливе в результате срыва крана пожарного водопровода, если по договору с ТСЖ его обслуживает сторонняя организация?**

**Ответственность несет ТСЖ.**

**Система внутреннего противопожарного водопровода в МКД относится к общему имуществу собственников помещений в таком доме. ТСЖ отвечает перед собственниками за оказание услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества, а также за ущерб, который причинен при ненадлежащем содержании. Такое правило следует из**[**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027703/XA00MC02MT/)**статьи 1064 ГК,**[**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7C2N3/)**статьи 36, частей**[**1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)**,**[**1.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N7/)**,**[**2.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB02NN/)**статьи 161 ЖК, статей**[**4**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9005388/ZA00MGK2O3/)**,**[**7**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9005388/XA00M802MO/)**Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».**

**ТСЖ должно возместить собственникам причиненный ущерб. Если залив произошел по вине подрядчика, привлечь его к ответственности можно на основании:**

* **договора подряда — если в нем предусмотрена ответственность подрядной организации в случае причинения ущерба по ее вине;**
* **права обратного требования размера выплаченного ущерба — в порядке регресса (**[**ч. 1 ст. 1081 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027703/XA00MKE2OF/)**).**

**7. Как УО, ТСЖ, ЖСК открыть специальный депозит для средств фонда капитального ремонта в МКД?**

**Откройте специальный депозит в четыре этапа.**

**1. Выберите банк, чтобы разметить средства.**

**Банк должен соответствовать требованиям в**[**постановлении Правительства от 24.04.2018 № 497**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/557254443/)**. Список всех разрешенных банков можно посмотреть на сайте ЦБ в**[**разделе «Информация по кредитным организациям»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/557254443/)**.**

**2. Определите сумму для депозита.**

**На специальном депозите можно разместить только временно свободные средства фонда капремонта. То есть те денежные средства, которые в ближайшее время не будете использовать на капремонт. Определите и предложите ОСС сумму и срок, на который разместите средства на специальном депозите.**

**3. Примите решение о заключении договора специального депозита на ОСС.**

**Решение о размещении денег на спецдепозите принимает ОСС, а реализует владелец спецсчета (**[**ч. 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6G2MA/)**ст. 44,**[**ч. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIU2OG/)**ст.175.1 ЖК). Чтобы принять решение, нужно не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (**[**ч. 1 ст. 46 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIG2NM/)**).**

**4. Заключите договор специального депозита.**

**Представьте в банк протокол ОСС, на котором приняли соответствующее решение, и другие документы по законодательству о банковской деятельности. Полный перечень документов запросите у банка.**

**8. Кто и за чей счет устанавливает на фасаде МКД указатели с названиями улиц и номерами домов?**

**Для ответа на вопрос рекомендуем обратиться в орган МСУ, чтобы ознакомиться с местными правилами благоустройства.**

**Адресные указатели размещают на фасадах МКД согласно проектам, которые утверждают органы МСУ. Такое правило следует из**[**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901876063/ZAP29KA3M0/)**статьи 14 Закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,**[**пункта 3.5.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP1JRO39I/)**Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных**[**постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/)**.**

**Например, в Москве устанавливать адресные указатели с наименованиями улиц и номерами домов обязаны органы исполнительной власти города Москвы и органы МСУ городских округов и поселений. Обязанность предусматривает**[**статья 16**](https://mini.1umd.ru/#/document/81/7346612/a115/)**Закона города Москвы от 08.10.1997 № 40-70 «О наименовании территориальных единиц, улиц и станций метрополитена города Москвы». Порядок размещения и содержания адресных указателей определен**[**распоряжением ДЖКХиБ города Москвы от 14.10.2014 № 05-14-328/4**](https://mini.1umd.ru/#/document/80/537964442/)**.**

**На территории Санкт-Петербурга устанавливать адресные указатели обязали собственников зданий, сооружений. Такое правило определяет**[**пункт 2.3.5.8.12.4**](https://mini.1umd.ru/#/document/80/456024404/)**Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденных**[**постановлением правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961**](https://mini.1umd.ru/#/document/80/456024404/)**.**

**9. Обязан ли ЖСК выдавать реестр членов кооператива по запросу собственников — нечленов ЖСК?**

**Да, если это предусмотрено уставом ЖСК, внутренними документами, решением общего собрания членов кооператива.**

**ЖСК обязан вести реестр своих членов, в том числе в единой информационной системе жилищного строительства. Это предусмотрено**[**частью 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJC2NQ/)**статьи 123.1 ЖК. Но обязанность ЖСК представлять копии или оригиналы реестра для ознакомления закон не устанавливает. Такое правило есть только для ТСЖ (**[**ч. 3 ст. 143.1 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8Q2N8/)**).**

**Обязанность можно прописать в уставе кооператива или во внутренних документах, решении общего собрания членов ЖСК. Такая возможность следует из**[**статьи 113**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA00M6G2MS/)**,**[**части 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP2JP63MM/)**статьи 123.1 ЖК. Аналогичный вывод содержит**[**определение Свердловского областного суда от 28.04.2016 № 33-7147/2016 по делу № 33-7147/2016**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/16413581/)**.**

**10. Можно ли продлить квалификационный аттестат руководителя УО после того, как закончится срок действия?**

**Нет, нельзя.**

**Закон не предусматривает возможность продлевать квалификационный аттестат. Его выдают сроком на пять лет (**[**ч. 6 ст. 202 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG22NH/)**). Затем необходимо вновь сдать квалификационный экзамен и получить новый аттестат. Такое правило следует из**[**части 5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MF02NC/)**статьи 202 ЖК,**[**пункта 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420240182/XA00M3A2ME/)**приложения 2 к приказу Минстроя от 05.12.2014 № 789/пр.**

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

**3. Шесть разъяснений органов власти в сфере надзора и управления домами**

**Сделали обзор новых писем Минэка, Минстроя РФ и Росреестра, разъяснений органов ГЖН. Читайте, могут ли ГЖИ при проверке осматривать жилые помещения, какие мероприятия разрешены органам лицензионного контроля и как формируется участок, на котором стоят несколько МКД.**

**Органы ГЖН не вправе проводить осмотр квартир на предмет незаконных перепланировок**

**Согласно ч. 4 ст. 76 № 248-ФЗ, надзорные органы не вправе проводить их осмотр. Но предметом госжилнадзора является проверка исполнения требований к переустройству квартир и комнат в домах. Минэк РФ посвятил этому вопросу письмо от 23.03.2022 № ОГ-Д24-1977.**

**ЖК РФ не устанавливает возможности осмотров жилых помещений в рамках регионального госжилнадзора и муниципального жилищного контроля. Но надзорные органы вправе использовать иные виды контрольных мероприятий. В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 90 № 248-ФЗ, ч. 12 ст. 20 ЖК РФ, орган ГЖН по результатам проверки может обратиться в суд с понуждением к исполнению предписания об устранении выявленных нарушений.**

**При этом в 2022 году органы ГЖН вправе проводить внеплановые проверки только при обращении граждан за защитой их нарушенных прав и после согласования с прокуратурой (пп. «а» п. 3 ПП РФ № 336).**

**Перечень мероприятий, входящих в лицензионной контроль за УО, ограничен № 248-ФЗ и Положением № 1110**

**Контрольно-надзорной деятельности посвящено и письмо Минстроя РФ от 05.04.2022 № 6754-ОГ/04. Ведомство ответило на вопрос, какие виды надзорных мероприятий проводятся в рамках лицензионного контроля за работой управляющей организации.**

**Перечень действий при КНД на плановой и внеплановой основе определён в ч. 1 ст. 65 № 248-ФЗ. Согласно ч. 2 ст. 65 № 248-ФЗ, контрольные действия в рамках определённого вида надзора устанавливаются в положении о нём. При этом не допускается проводить проверку, если к моменту начала её нет в едином реестре надзорных мероприятий (ч. 4 ст. 19 № 248-ФЗ).**

**Минстрой РФ указывает, что контрольные мероприятия могут проводиться:**

**- путём совершения действий, предусмотренных ч. 1 ст. 65 № 248-ФЗ, а если положением о виде контроля установлен их более узкий перечень, –  только действий, которые входят в него;**

**- если они есть в едином реестре контрольных мероприятий.**

**Исключение составляют мероприятия, которые проходят без взаимодействия с контролируемым лицом.**

**Для формирования участка под несколькими МКД необходимо заявление от собственника помещения**

**Росреестр в письме от 10.02.2022 № 14-01167/22@ ответил на вопрос о праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом.**

**Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства принадлежит собственникам помещений в МКД. Границы и размер такого участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.**

**У всех владельцев помещений право общей долевой собственности на земельный участок в силу закона возникает в случае, если он:**

**- образован в установленном порядке на основании проекта межевания (ч. ч. 1, 2 ст. 16 № 189-ФЗ, ч. 3 ст. 11.3 ЗК РФ);**

**- поставлен на государственный кадастровый учёт как земельный участок под многоквартирным домом.**

**Государственная регистрация права на участок происходит без заявления в момент регистрации права на первое помещение в МКД (ч. 5 ст. 40 № 218-ФЗ). При этом НПА не запрещают застройщику возвести на одном участке два и более МКД (определение ВС РФ от 07.06.2016 № 309-КГ16-5754).**

**Если на одном земельном участке расположено несколько многоквартирных домов, то госрегистрация права общедолевой собственности на него в соответствии со ст. 36 ЖК РФ и ст. 16 № 189-ФЗ не может применяться. Чтобы зарегистрировать такое право на придомовую территорию, любой из собственников помещений вправе обратиться в Росреестр с заявлением об образовании участка под МКД (ч. 3 ст. 16 № 189-ФЗ).**

**Если участок под домом не сформирован, то он находится в собственности публично-правового образования. Но владелец земли не вправе распоряжаться этой землёй в той части, в которой должен быть сформирован участок под МКД (п. 67 постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22). Жители дома вправе владеть им и распоряжаться для эксплуатации МКД и объектов, входящих в состав общего имущества (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).**

**В течение недели после окончания отопительного сезона УО обязаны проверить дымовые и вентиляционные каналы**

**ГЖИ Ставропольского края напомнила о том, что не позднее чем через семь дней после окончания отопительного сезона управляющие организации и ТСЖ должны провести проверку дымовых и вентиляционных каналов. За зиму дымоходы могли сильно засориться.**

**Проверку должны проводить компании, имеющие оборудование и обученных специалистов, а также лицензию на данный вид работ. О времени и дате осмотров каналов необходимо уведомить жителей дома: например, вывесить объявление на информационных стендах в подъездах МКД.**

**После осмотра дымовых и вентиляционных каналов сотрудники должны составить акты, в которые включается следующая информация:**

**- результаты проверки технического состояния воздуховодов вентиляции и дымовых каналов;**

**- о тяге и засорениях, требуют ли каналы чистки;**

**- о наличии противопожарных разделок в местах, где дымоходный канал проходит через перекрытия между этажами и крышу.**

**Акты подписывают собственники помещений, сотрудники, проводившие обследование, и руководитель компании-исполнителя работ.**

**Для соблюдения мер пожарной безопасности в домах**

**УО следует использовать новые методички МЧС России ГЖИ Новосибирской области опубликовало рекомендации по соблюдению в домах правил пожарной безопасности. В МКД за противопожарные меры отвечают управляющие организации в соответствии с пп. «е» п. 11 Правил № 491. При этом УО и ТСЖ обязаны раз в год инструктировать жителей домов о порядке содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности (п. 2.1. Правил № 170). Для профилактики пожаров от электрооборудования МЧС России разработало методику оценки пожарной безопасности жилого дома и методические рекомендации по профилактике пожаров. Орган ГЖН рекомендовал управляющим организациям, ТСЖ и кооперативам использовать данные документы в работе. Найти их можно на сайте ведомства.**

**При переоформлении лицензии УО следует учитывать особенности разрешительной деятельности в 2022 году ГЖИ Карелии опубликовала разъяснения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами в 2022 году, в том числе о процедуре продления срока действия ранее выданных лицензий.**

**Ведомство напомнило УО, что согласно ч. 4 ст. 192 ЖК РФ, лицензия на управление многоквартирными домами предоставляется сроком на пять лет, после чего её необходимо продлить. Эти требования предъявляются к лицензиям, выданным с 2015 года: срок их действия исчисляется с 11 января 2018 года и истекает 11 января 2023 года.**

**Правительство РФ определило особенности разрешительной деятельности в текущем году в постановлении от 12.03.2022 № 353. Оно внесло корректировки в процесс переоформления лицензий УО, в том числе кабмин установил, что до 31 декабря 2022 года не требуется оплачивать государственную пошлину за предоставление и переоформление лицензии на управлением МКД.**

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

**4. Вопросы по работе с персональными данными в деятельности УО и РСО.**

**Нюансы работы с персональными данными: НПА, штрафы и типичные ошибки**

**Законодатели ужесточают правила работы с персональными данными: согласно одному из законопроектов, планируется ограничить доступ к личным сведениям, содержащимся в ЕГРН. Делаем обзор статьи портала «Право.ru», чтобы напомнить, какое наказание ждёт нарушителя законодательства о ПДн и какие ошибки совершают компании при работе с такими данными.**

**Работу с персональными данными регулируют № 152-ФЗ и № 149-ФЗ**

**Как отметили авторы статьи, компания с момента её создания сталкивается с обработкой персональных данных сотрудников, контрагентов и клиентов. При этом важная особенность ПДн – к ним нет доступа третьих лиц или он ограничен.**

**Сфера обращения с ПДн регулируется:**

1. **Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ. Документ устанавливает требования к сбору, обработке, хранению и защите таких данных.**
2. **Федеральным законом от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации». В документе прописан запрет на бесконечное хранение личных данных: после их использования их нужно удалить или обезличить.**
3. **Постановление Правительства РФ от 01.11.2012 № 1119, которым утверждены правила защиты персональных данных**
4. **Приказ ФСТЭК РФ от 18.02.2013 № 21 с перечнем мер по обеспечению безопасности данных при их обработке.**

**За нарушение НПА о персональных данных компанию могут наказать по четырём кодексам РФ**

**Как отмечают юристы, Роскомнадзор в последнее время ужесточил контроль за работой компаний с персональными данными. Ведомство применяет риск-ориентированный подход с градацией организаций по уровню риска – от высокого до низкого. От этого зависит частота проверок ведомства. Также Роскомнадзор больше не выдаёт предупреждения и сразу назначает штрафы.**

**Нарушители законодательства о персональных данных чаще всего привлекаются к административной ответственности по ст. 13.11 КоАП РФ. В ней прописаны несколько составов правонарушений:**

**- за нарушение порядка обработки ПДн;**

**- за нарушение прав субъектов персональных данных;**

**- за несоблюдение ряда технических требований, регламентирующих сбор и хранение таких данных;**

**- за нарушение порядка взаимодействия с государственными органами.**

**Штрафы за такие административные проступки высокие: от 30 до 150 тысяч рублей за первое привлечение к ответственности, до 500 тысяч рублей – за повторное. Самые высокие штрафы установлены за невыполнение обязанности по локализации персональных данных в России: от 1 млн рублей за первое нарушение до 18 млн рублей за повторное.**

**Помимо административной ответственности, компания может быть наказана:**

**- по нормам гражданского права, если пострадавший обратится в суд с иском о возмещении убытков и компенсации морального вреда;**

**- по ст. 137 УК РФ «Нарушение неприкосновенности частной жизни», что возможно при массовой утечке персональных данных;**

**- по правилам ст. ст. 90, 232 ТК РФ за нарушение норм, регулирующих обработку и защиту персональных данных работника.**

**Компании при работе с ПДн допускают семь типичных ошибок**

**В статье портала «Право.ru» эксперты проанализировали наиболее частые ошибки, которые совершают организации при работе с персональными данными. Самые распространённые:**

**- неправильно составленная форма согласия на обработку ПДн, когда в ней отсутствуют обязательные реквизиты, прописанныев п. 4 ст. 9 № 152-ФЗ;**

**- некорректное заполнение уведомления об обработке персональных данных, которое операторы ПДн должны подавать в Роскомнадзор;**

**- сбор, обработка и хранение данных без подписания соглашения об обработке ПДн;**

**- отсутствие в открытом доступе политики обработки ПДн в организации;**

**- отсутствие законных оснований для обработки персональных данных, в том числе их обработка, несовместимая с целями сбора;**

**- продолжение обработки информации после того, как цели их сбора достигнуты;**

**- игнорирование волеизъявления человека о работе с его персональными данными.**

**Оператор ПДн, чтобы не допустить нарушения, должен следить за изменениями в законодательстве**

**Законодательство о работе с персональными данными постоянно меняется, и компаниям нужно следить за такими изменениями.**

**Например, введённая в 2021 году в № 152-ФЗ ст. 10.1 устанавливает, что при получении ПДн из открытых источников компания обязана получить от субъекта таких данных отдельное согласие на их использование.**

**Сейчас Госдума РФ рассматривает проекты изменений в НПА в области работы компаний с персональными данными. Так, уже в трёх чтениях утверждён законопроект № 1184356-7, который запретит исполнителям услуг и продавцам товаров отказывать в заключении, изменении, расторжении или исполнении договора из-за того, что клиент отказался предоставить свои персональные данные.**

**Ещё один законопроект в этой сфере напрямую касается работы управляющих организаций. Законопроект № 101234-8 предполагает, что предоставлять данные из ЕГРН третьим лицам можно будет только с согласия субъекта ПДн. В выписке из реестра должна появиться специальная отметка об этом.**

**Юристы компании «МКДЭКСПЕРТ» считают, что сейчас документ не учитывает правоотношения между УО и собственниками помещений МКД. Непонятно, как организации, управляющие домами, будут получать сведения для проведения общих собраний и ведения реестра собственников, если владелец не дал на это согласие. Этого же мнения придерживается экспертный совет Комитета по строительству и ЖКХ Госдумы России. По мнению экспертов, принятие проекта федерального закона о персональных данных сделает невозможной работу УО, ТСЖ и РСО по взысканию задолженности.**

**На заметку УО и РСО**

**Чтобы не допустить ошибок при работе с личными данными граждан, также юристы советуют изначально разобраться в принципах и условиях обработки ПДн и правильно составить согласие на их обработку. Также важно подготовить и разместить в открытом доступе документы, сопровождающие работу с личными данными, например, политику в отношении персональных данных. Компании как работодатели должны контролировать, подписали ли согласия на обработку ПДн её работники и иные лица. Если это не так, то следует получить такие согласия.**

**Чтобы снизить риск утечки ПДн, в компании должны быть назначены ответственные за это направление сотрудники, а среди работников введено разграничение доступа к ПДн.**

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

**Какие документы должны быть у УО как оператора персональных данных**

**Письменное согласие субъекта персональных данных на работу с ними – не единственный документ, который должен быть у УО как оператора ПДн. Читайте, какие ещё шаблоны, инструкции и регламенты в этой сфере необходимо разработать управляющим домами организациям, чтобы соблюсти требования НПА при работе с персональными данными.**

**Управляющие организации и РСО являются операторами персональных данных**

**Персональные данные (ПДн) – это любая информация, прямо или косвенно относящаяся к определённому физическому лицу. Главное отличие таких данных от других – возможность определить по ним человека. УО и РСО обрабатывают персональные данные потребителей коммунальных услуг, собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах и членов их семей. Как правило, оператор ПДн обязан получать письменное согласие человека на обработку его личных данных. Но управляющие домами и РСО в ряде случаев используют ПДн жителей домов без учёта их мнения по этому поводу, в силу закона. О таких ситуациях ранее рассказал юрист компании «МКДЭКСПЕРТ» Алик Зеленков. Он разобрал, когда РСО и УО требуется получить согласие собственников на обработку их данных, а в каких можно обойтись без него. Но даже если управляющая организация или РСО не обязана просить от жителей домов разрешения использовать их личные сведения, она должна иметь внутренние документы, которые эту деятельность регламентируют. Это иногда становится проблемой для УО и РСО. Не все из них понимают, какие документы в соответствии № 152-ФЗ должны быть в организации. Разбираемся в вопросе.**

**УО и ТСЖ как операторы персональных данных должны разработать семь групп документов в сфере обработки ПДн**

**Согласно требованиям ст. 14 № 152-ФЗ, субъект данных вправе знать, почему и для чего их обрабатывают, кто это делает и как, а также сроки хранения ПДн. Внутренние регламенты УО должны давать ответы на такие вопросы жителей домов и потребителей коммунальных услуг, а также содержать инструкции для сотрудников компании по работе с данными в рамках закона. Алик Зеленков условно разделил необходимые УО РСО в данной сфере документы на группы. Это инструкции, регламенты и шаблоны, связанные:**

**- с информационной системой;**

**- с обеспечением безопасности ПДн;**

**- с обращениями субъектов данных;**

**- с местом обработки личных сведений;**

**- а также документы, регламентирующие деятельность оператора;**

**- посвящённые ответственному за обработку ПДн;**

**- закрепляющие процедуру уничтожения данных.**

**Компании должны их разработать и принять локальными актами. Сделать это необходимо сразу, как УО приступает к работе с личными данными собственников и нанимателей жилья в МКД. Рассмотрим состав этих групп подробнее и приведём советы эксперта по их составлению.**

**Перечни информационных систем и лиц, допущенных к работе с ними, и инструкция по безопасности ПДн**

**Информационная система (ИС) в понимании № 152-ФЗ – это совокупность содержащихся в базах данных персональных сведений, информационных технологий и технических средств, обеспечивающих их обработку. Сначала управляющей организации следует составить перечень таких информационных систем. Определите, в каких ИС вы обрабатываете ПДн при проведении ОСС или расчёте платы за жилищно-коммунальные услуги. Затем составьте список лиц, допущенных к работе с такими ИС, и разработайте для них инструкцию пользователя ИС. Также подготовьте:**

**- журнал учёта прав;**

**- источники угроз ИС;**

**- журнал регистрации фактов нарушения и восстановления работоспособности оборудования; - - инструкцию по организации восстановления программного обеспечения, баз информационных систем персональных данных.**

**Для обеспечения безопасности данных при их хранении и обработке УО следует разработать специальную инструкцию по защите ПДн, в том числе антивирусной. Ведь обычно операции с ПДн проводятся на компьютерах. Также в компании необходимо принять комплект документов по учёту и хранению бумажных и съёмных носителей ПДн: флеш-карт, внешних дисков, доверенностей на ведение дел в суде, договоров с любыми контрагентами.**

**Политика и положение в сфере обработки персональных данных, журнал обращений и соглашения для сотрудников**

**В группе документов, регламентирующих деятельность оператора данных, главный – положение об обработке ПДн. В нём раскрываются принципы и цели такой обработки, категории персональных данных, с которыми УО имеет дело. Эксперт рекомендует управляющим организациям составить два разных документа – политику в области обработки ПДн и положение об использовании персональных данных собственников и пользователей помещений в МКД. В политике пропишите цели и принципы работы с ПДн в целом по организации, в положении – то же самое в отношении жителей МКД. При составлении этих документов опирайтесь на требования №152-ФЗ к работе с данными и уже готовые примеры коллег: положение от ООО «УК “Сервис”», политика от ООО «УК “Южный район”». Поскольку субъект данных вправе получать практически любую информацию о действиях с его ПДн, управляющая организация должна вести журнал поступающих обращений и инструкцию по их рассмотрению. Формат таких документов компания выбирает самостоятельно. УО и ТСЖ как работодатели используют данные и своих сотрудников, поэтому ей нужны шаблоны согласия на обработку ПДн и соглашения о неразглашении информации, содержащей личные сведения работников.**

**Приказ о назначении ответственного за работу с ПДн сотрудника и инструкция для него**

**Как отметил Алик Зеленков, в УО должен быть ответственный за обработку ПДн. Это сотрудник, который проводит внутренний контроль за соблюдением оператором и его работниками законодательства о персональных данных. В его обязанности входит информирование других работников о нормах НПА в этой сфере и организация работы с обращениями и запросами субъектов ПДн.**

**Для такого ответственного сотрудника нужно разработать инструкцию: закрепите в ней его обязанности, права и ответственность. Также УО следует создать и утвердить такие документы, как:**

**- порядок контроля выполнения требований законодательства;**

**- акт контроля соответствия нормам НПА;**

**- план проведения периодического внутреннего контроля;**

**- инструкцию и журнал учёта прохождения первичного инструктажа лицами, допущенными к обработке ПДн.**

**Также Алик Зеленков советует руководителям РСО, управляющим домами составить список должностей, доступ которых к персональным данным необходим для осуществления ими трудовых обязанностей.**

**Перечень помещений, где сотрудники работают с ПДн, и положение о допуске в них**

**Ещё один документ, необходимый РСО и управляющим домами, – перечень помещений, в которых происходит работа с персональными данными. Тогда руководство компании будет понимать, кто из сотрудников, когда и где работал с ПДн. Как правило, это кабинеты в офисе УО. Вместе с перечнем таких помещений нужно составить положение о допуске в них сотрудников. В этом документе следует прописать режим доступа работников и иных лиц в кабинеты, меры безопасности от проникновения в них посторонних лиц.**

**Регламент уничтожения и обезличивания ПДн**

**Ещё одна группа необходимых УО документов в области работы с персональными данными связана с порядком уничтожения таких сведений. В ст. 21 № 152-ФЗ прописано, что оператор ПДн обязан уничтожать личные сведения, которые больше не обрабатываются.**

**Для этого управляющим домами необходимо разработать соответствующую инструкцию. Закрепите в ней в каких случаях и как ПДн будут стираться из баз данных. Также пропишите в ней алгоритм обезличивания личных сведений и ответственность за эти действия.**

**К инструкции следует приложить шаблон акта уничтожения ПДн. Его подписывает комиссия из трёх человек, куда обязательно входит сотрудник, отвечающий в УО за обработку персональных данных.**

**На заметку**

**Полный комплект документов, которые необходимы УО как оператору персональных данных, состоит примерно из 55 документов, в том числе внутренние приказы по организации. Они регламентируют деятельность ответственного за обработку, правила хранения и учета носителей, уничтожения ПДн, взаимодействие с субъектами ПД, разрешают другие вопросы.**

**Алик Зеленков советует управляющим домами не откладывать их разработку. В ином случае нельзя исключить ситуации, когда сотрудники компании нарушат нормы № 152-ФЗ, даже не зная о них. За такие проступки надзорные органы могут привлечь компанию к ответственности по ст. 13.11 КоАП РФ, штрафы по которой для юрлиц достигают в некоторых ситуациях сотен тысяч рублей.**

**Документов много, шаблонов для них законодатели не утвердили, поэтому управляющим домами нужно самостоятельно их составить, опираясь на требования № 152-ФЗ и примеры коллег. Можно использовать готовые шаблоны юридических порталов, адаптировав их под себя. Если вам сложно это сделать своими силами, обратитесь к специалистам компании «МКДЭКСПЕРТ» за помощью.**

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

**Вопросы обработки УО, РСО личных данных жителей с их согласия и без**

**Персональные данные (ПДн) – это любая информация, прямо или косвенно относящаяся к определённому физическому лицу. Главное отличие таких данных от других – возможность определить по ним человека, к которому они относятся. УО и РСО обрабатывают персональные данные собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах, членов их семей, а также своих сотрудников. Как правило, у управляющих организаций и РСО есть такие сведения, как ФИО потребителя услуг, паспортные данные, адрес и суммы платы за ЖКУ. Рассмотрим, когда для обработки ПДн управляющие организации должны получать согласие, а когда могут делать это без учёта мнения собственников и нанимателей помещений.**

**Проведение ОСС, составление реестра собственников и передача техдокументации на дом**

**Рассмотрим две ситуации, связанные с реестром собственников помещений в МКД:**

1. **Обработка и передача персональных данных собственников при проведении ОСС. Каждая управляющая организация в соответствии со ст. 45 ЖК РФ ведёт особую информационную систему ПДн – реестр собственников помещений в МКД. Он составляется на основе информации из ЕГРН. В данном случае работа с ПДн собственников вытекает из обязательств, наложенных законом на управляющих домами, и не требует получения согласия от жителей МКД. При этом УО не обязана передать имеющиеся у неё данные из реестра по запросу собственников. Исключение – если реестр нужен инициатору общего собрания.**
2. **Передача данных о жителях МКД новой организации, ТСЖ или кооперативу, когда собственники на ОСС решили сменить компанию или способ управления домом.**

**Согласно Правилам № 491, реестр собственников входит в состав технической документации МКД. Соответственно, бывшие УО или ТСЖ обязаны передать его вне зависимости от наличия или отсутствия согласия субъектов ПДн. Управляющие домами в такой ситуации обрабатывают персональные данные в силу закона.**

**Начисление платы за ЖКУ и взыскание задолженности**

**При начислении платы за жилищно-коммунальные услуги и взыскании задолженности управляющие домами обрабатывают не только личные данные потребителей ЖКУ, но и сведения о начислениях и сумме долга. Также как и в работе с реестром собственников, они вправе это делать в силу закона и обязанностей по выполнению условий договора управления.**

**В отношении начислений платы за ЖКУ есть два неоднозначных вопроса об использовании УО персональных данных. Первый – составление общедоступных списков должников.**

**Как отметил юрист, существует две разные точки зрения на ситуацию. Роскомнадзор считает, что в таких списках можно указывать номер квартиры и сумму задолженности. При этом не происходит однозначной идентификации личности должника, следовательно, нарушения № 152-ФЗ здесь нет. Суды нередко занимают иную позицию, считая адрес персональными данными: с его помощью можно точно определить должника. Поэтому размещать такие списки нельзя.**

**Алик Зеленков советует управляющим домами во избежание административной ответственности за нарушение правил работы с ПДн не размещать такие списки. УО не может предоставлять какому-либо собственнику информацию о чужой задолженности. Вторая сложная ситуация – передача данных собственников и нанимателей помещений в компанию, которая по договору с УО занимается взысканием долгов за ЖКУ. Узнайте ответ на этот вопрос, а также комментарии юриста по взаимодействию УО с госорганами из выпуска онлайн-журнала.**

**На заметку**

**Как отметил Алик Зеленков, проблемы, возникающие при работе с персональными данными, связаны с их абстрактным определением в законе. Это приводит к различной трактовке ситуаций различными ведомствами: Роскомнадзором, прокуратурой, судами.**

**Юрист советует управляющим организациям при работе с ПДн всегда руководствоваться двумя вопросами:**

**- Можно ли определить лицо по тем или иным данным?**

**- Для чего требуется обработка данных – для исполнения договора управления или в иных целях?**

**Ответы на эти вопросы помогут разобраться, необходимо ли в конкретной ситуации заручиться согласием субъекта ПДн или же их обработка происходит в силу закона и необходима для выполнения обязательств по управлению домом.**

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

1. **Как рассчитать пени с учетом повышения ключевой ставки и моратория**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**За какие расчетные периоды предъявлять пени**

**В 2022 году можно предъявить пени начиная с 2019 года, но придется исключить несколько месяцев 2020 года, когда Правительство вводило мораторий в связи с коронавирусной инфекцией. Водить мораторий в 2022 году Правительство не планирует.**

**Например, в апреле 2022 года в расчет можно включить пени за просрочку, начиная с мартовского платежа 2019 года. Это связано с общими сроками исковой давности.**

**Начислять пени не нужно за расчетные периоды: с 6 апреля 2020 года по 1 января 2021 года. Также для расчета пени исключите календарные дни действия моратория. Период моратория регламентирует** [**постановление Правительства от 02.04.2020 № 424**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/564603487/)**.**

**Рисунок 1. Временная шкала начисления пени по долгу за ЖКУ**

|  |
| --- |
|  |

**Свою позицию по мораторию высказал также** [**Верховный суд: постановление № 424**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/564603487/) **приостановило действие порядка начисления неустоек. То есть УО, ТСЖ, ЖСК не начисляют неустойку, которую должны были начислить начиная с 6 апреля 2020 года. Это следует из пункта 7**[**Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), № 2, утвержденного Президиумом Верховного суда от 30.04.2020**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/564812321/).

**Ситуация**

Правомерно ли начисление пени за период апрель-декабрь 2020г. при оплате задолженности в 2022 **году**

**Нет, это не правомерно.**

**УО не может начислить пени, возникшие за период с 06.04.2020 по 31.12.2020, в этот период действовал мораторий (**[**постановление Правительства от 02.04.2020 № 424 «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/564603487/)**).**

**Верховный суд разъяснил, что** [**постановлением № 424**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/564603487/) **приостановлено действие порядка начисления неустоек. То есть, управляющие МКД организации не начисляют неустойку, которую должны были начислить, начиная с 6 апреля 2020 года по 01.01.2021г. Это следует из пункта 7** [**Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), № 2, утвержденного Президиумом Верховного суда от 30.04.2020**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/564812321/).

**Какое значение ключевой ставки применять**

**Чтобы применить ключевую ставку для расчета пени, нужно определить два значения: какой размер и какую долю ставки использовать.**

**Первое значение – какой размер ключевой ставки применить.**

**Применяйте для расчета ключевую ставку в размере 9,5 %, если подаете заявление в суд об истребовании долга, либо собственник оплатил долг в период с 28 февраля 2022 года по 1 января 2023 года. Такая ставка действовала на 27 февраля. Ограничение ввели как меру поддержки граждан**[**постановлением Правительства от 26.03.2022 № 474**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350120922/) **«О некоторых вопросах регулирования жилищных отношений».**

**Особый порядок связан с тем, что 28 февраля 2022 года ЦБ резко увеличил ключевую ставку до 20 %. Чтобы урегулировать ситуацию роста платы за ЖКУ должникам, Правительство приняло решение отвязать расчет пени за несвоевременную оплату ЖКУ от выросшей до 20 % годовых ключевой ставки ЦБ. Начислять и уплачивать пени необходимо по ставке, которая действовала до повышения.**

**Для расчета пени по оплаченным долгам до 28 февраля 2022 года действует общее правило - применять значение ключевой ставки, которая действовала на день такой оплаты или на дату подачи иска в суд, вынесения судебного решения.**

**Если потребитель оплатил долг, но с просрочкой, для расчета пеней возьмите ставку на день фактической оплаты. Такой порядок предусмотрен** [**пунктом 65**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/420344197/ZAP2H8C3O3/)**постановления Пленума Верховного суда № 7 от 24.03.2016.**

**Второе значение – какую долю ставки использовать.**

**Значение ключевой ставки берите не целиком, а долями. Доля ключевой ставки для расчета пени зависит от количества дней просрочки. Это предусмотрено** [**частью 14**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4K2MO/)**статьи 155 ЖК.**

**На рисунке 1 мы показали порядок применения ключевой ставки к долгу в зависимости от периода его образования.**

**Рисунок 2. Порядок и сроки расчета пеней за просрочку оплаты ЖКУ**

**В** [**специальном справочнике**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/85022/) **мы показали значение ключевой ставки по тем расчетным периодам, пени за которые можно предъявить к оплате в ноябре 2021 года.**

**Ситуация**

**Распространяется ли ограничение по ключевой ставке при расчете пени по долгам за ЖКУ на собственников нежилых помещений**

**Да, распространяется.**

**Обязанность собственников оплачивать пени при наличии задолженности за ЖКУ не зависит от типа помещения или категории собственника (**[**ч. 14 ст. 155 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4K2MO/)**). Любой собственник любого помещения в МКД обязан оплатить пени, если задолженность образовалась по внесению платы за содержание помещения, коммунальные услуги или по взносам на капремонт.**

**Ситуация**

**Нужно ли сделать перерасчет, если мы начислили пени по ставке 20% до ввода ограничения по ключевой ставке**

**Да, нужно.**

**Ограничение по ключевой ставке для расчета пени составляет 9,5% и распространяется на правоотношения, возникшие с 28 февраля 2022 года (**[**п. 2 постановления Правительства от 26.03.2022 № 474**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350120922/XA00LU62M3/)**).**

**Как определить количество дней просрочки**

**Отсчет дней, которые нужны для расчета пеней, начинают с 31-го дня просрочки.**

**По общему правилу оплачивать ЖКУ нужно до 10-го числа следующего месяца. Уже на следующий день, то есть 11-го числа, выставленный платеж становится долгом. Период с 11-го по 30-й день просрочки законодатель «прощает» потребителю. По правилам** [**части 14**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4K2MO/)**статьи 155 ЖК в течение 30 дней со дня возникновения задолженности за ЖКУ пени должнику не начисляют.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Неоплаченный период** | **Законный срок для оплаты** | **Когда платеж стал считаться задолженностью** | **С какого дня начать отсчет дней для расчета пеней** | **Каким днем закончить отсчет дней просрочки** |
| Февраль 2022 года | 10 марта 2022 года | 11 марта 2022 года | 9 апреля 2022 года | Днем оплаты долга или днем, когда подаете заявление о вынесении судебного приказа |

**Внимание**

**Срок оплаты ЖКУ можно установить индивидуально для МКД**

**Закон позволяет предусмотреть срок оплаты не 10-е, а другое число месяца условиями договора управления МКД или решением общего собрания членов ТСЖ, ЖК (**[**ч. 14 ст. 155 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4K2MO/)**).**

**Ситуация**

**Как правильно рассчитывать пени в условиях, когда должник периодически производит оплату небольшими суммами**

**Расчет пени необходимо вести за каждый расчетный период (месяц) отдельно, так как размер пени зависит от периода просрочки оплаты (**[**ч. 14 ст. 155 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4K2MO/)**).**

**Отдельно определите, за какой период зачесть поступившую оплату. Если платежный документ не содержит данных о расчетном периоде, денежные средства, внесенные на основании данного платежного документа, засчитываются в счет оплаты жилого помещения и коммунальных услуг за период, указанный гражданином. Если гражданин не указал этот период, то оплату засчитывают за периоды, по которым срок исковой давности не истек (**[**п. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MDA2NK/)**,** [**п. 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MEE2NQ/) **ст. 319.1 ГК,** [**п. 32**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/456075119/XA00MB62ND/) **Постановления Пленума ВС от 27 июня 2017 г. № 22).**

**Пример**

**Пример учета частичной оплаты долга за ЖКУ**

**УО начислила плату за март 2022 года, где общая сумма долга равна 25 000 рублей, а текущие начисления - 3000 рублей. Собственник оплатил 10 000 рублей и не указал период – зачитывайте оплату за более ранние периоды задолженности. Например, за расчетный период ноябрь - декабрь 2021 года.**

**Полученную сумму распределите между всеми видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру задолженности каждой платы. Это предусмотрено абзацем** [**2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP34G23LA/)**,** [**3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP2OOK3LB/) **пункта 118 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных** [**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/)**.**

**По какой формуле начислять**

**Вот общая формула, по которой рассчитывают пени по долгу за ЖКУ.**

**Сделать расчеты по этой формуле придется несколько раз.** Во-первых**, для разных периодов могут действовать разные ключевые ставки.** Во-вторых**, доля ставки зависит от количества дней просрочки. И**в-третьих**, из расчета придется исключить почти все периоды 2020 года.**

**Вот пример расчета.**

**Таблица № 1. Пример расчета пеней при задолженности**

|  |
| --- |
|  |

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

|  |
| --- |
|  |
|  |

## **6.** **Как скорректировать работу с подрядчиками из-за сложной ситуации 2022 года**

**Почему нужно скорректировать работу и что изменить**

**Подрядчики и поставщики подняли цены на материалы и работы до 80%, требуют предоплату 100%. Средств утвержденного тарифа на содержание жилого помещение может быть недостаточно, чтобы выполнять все необходимые работы в полном объеме.**

**Есть четыре сценария, как изменить работу с подрядчиками в условиях ограничений:**

* **проверьте условия договора, вправе ли подрядчики менять цены;**
* **предложите взаимовыгодные решения;**
* **договоритесь на аналоги отсутствующих импортных материалов;**
* **смените поставщика;**
* **пересмотрите размер платы за содержание.**

**Проверьте условия договора на возможность увеличения цен подрядчиком**

**Первое, что нужно сделать после того, как подрядчики и поставщики сообщили об увеличении цен, - проверьте условия договора. В разделе о порядке расчетов и стоимости работ должно быть прописано, как формируется цена договора, есть ли условия изменить её.**

**Дело в том, что колебания валютного курса и инфляция – не форс-мажор и изменять цену в одностороннем порядке не получится, если такого условия нет в договоре. Законодательство также не допускает одностороннего изменения цены в силу существенного изменения обстоятельств без согласования ее сторонами (ст. 451 ГК РФ).**

**Внимание**

**Законопроект № 92282-8**

**Госдума рассматривает** [**законопроект № 92282-8**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/92282-8) **о внесении изменений в ГК, который презюмирует, что санкции – форс-мажор. Это не влияет на цену договора, но может освободить подрядчиков и поставщиков, чье исполнение напрямую зависит от санкций, от ответственности за невыполнение работ или срыв поставки.**

**Если вам подняли цены на материалы или работы, когда это не предусмотрено договором, оформите письменную претензию подрядчику.**

**На рисунках мы показали три варианта условий договора о стоимости работ. Зеленым цветом выделили условия, которые выгодны УО, ТСЖ, как заказчику, красным – выгодные подрядчику.**

**Рисунок 1. Условия договора с подрядчиком, где цену договора изменять нельзя**

**Рисунок 2. Условия договора с подрядчиком, где цену договора можно изменить по соглашению сторон**

**Рисунок 3. Условия договора с подрядчиком, где расчет стоимость производится по факту выполненных работ**

**Предложите взаимовыгодные решения**

**Обсудите с подрядчиком возможность применить дополнительные взаимовыгодные условия взамен на скидки от подрядчика. Также предложите перейти на электронный документооборот.**

**Узнайте о потребностях подрядчика, его дополнительных сферах деятельности и продумайте, что можете предложить им взамен скидок. Например, бесплатно разместить рекламу на вашем сайте и в соцсетях.**

**Дополнительно можно согласовать на собрании с собственниками сдачу в аренду части общего имущества подрядчику по минимальной цене. Например, сдать нежилые помещения для нужд подрядчика, информационные стенды, часть фасада МКД под рекламу. Собственникам на собрании разъясните, что эти меры связаны с тем, чтобы не повышать плату за содержание помещения.**

**Пример**

**Пример взаимовыгодного решения между УО и подрядчиком**

**УО предложила собственникам сдать подрядчику по минимальной цене общее помещение в МКД. Подрядчик сэкономил средства на аренде помещения и предоставил скидку в пользование свободное помещение в МКД.**

**Предложение подрядной организации оформите в свободной форме. На рисунке мы показали пример такого письма.**

|  |
| --- |
| **Письмо подрядчику с предложением о взаимовыгодных решениях в условиях санкций** |
|  |
|  |

**Договоритесь на аналоги импортных материалов**

**Когда у подрядчика отсутствуют необходимые материалы, детали, их закупка затруднительна, договоритесь о замене материалов и деталей на российские аналоги. Это снизит часть финансовой нагрузки.**

**Чтобы найти аналоги, можно использовать «**[**Сервис импортозамещения**](https://etpgpb.ru/portal/import-substitution/)**». По поручению Правительства Минпромторг и Минцифры запустили этот новый онлайн-сервис. Он создан на электронной торговой площадке ГПБ на базе Государственной информационной системы промышленности.**

**С помощью сервиса УО, ТСЖ могут публиковать запросы на приобретение оборудования, запасных частей и комплектующих, а поставщики – направлять свои ценовые предложения и предлагать аналоги без дополнительных затрат, согласований и посредников.**

**Для заказчиков услуги бесплатны, а поставщик выплачивает комиссию сервису по установленному тарифу, который составляет 1% от суммы заказа.**

**Смените подрядчика или поставщика**

**Если подрядчик или поставщик критически поднял цены на работы или материалы и урегулировать этот вопрос невозможно, рассмотрите вопрос о смене поставщика досрочно или по истечении срока договора с ним.**

**Чтобы расторгнуть договор досрочно, проверьте условия о расторжении и действуйте в соответствии с прописанным порядком. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, служит основанием для его изменения или расторжения. Иное может быть предусмотрено договором (п. ст. 451 ГК).**

**Чтобы найти нового поставщика, запросите цены у различных подрядчиков и сравните их. Новых подрядчиков проверяйте на платежеспособность по данным ФНС. Помните, что дешевле не значит лучше и надежней. Сотрудничайте с проверенными компаниями, которые аккредитованы в российских ТПП, входят в профильные ассоциации.**

**Если вас не устраивают цены подрядчика, рассмотрите вариант соглашения о сотрудничестве с другой УО по отдельным позициям:**

* **специалисты;**
* **оборудование;**
* **виды работ.**

**Оформите сотрудничество рамочным договором и пропишите в нем условия о добросовестной конкуренции, ответственности и решение возможных споров в третейском суде или у медиатора. Так поступают дружественные компании в условиях жесткой конкуренции, содействуют друг другу и расширяют собственные возможности.**

**Заключение рамочного договора не обязывает УО обращаться за помощью к другой компании. В договоре прописывают общие условия взаимодействия сторон договора: подачи заявок, их исполнение, порядок расчета, составление актов. Объем товаров, услуг и работ, запрошенный вашей компанией, уточняют путем подачи заявки (**[**ст. 429.1 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00RSQ2P8/)**).**

**Пересмотрите размер платы за содержание**

**Если вы использовали все варианты взаимодействия с подрядчиком, но вам так и не готовы идти на встречу или вы не готовы менять подрядчика, то рассмотрите возможность повышения размера платы за содержание МКД:**

* **проверьте, есть ли возможность проиндексировать размер платы по условиям договора управления;**
* **утвердите на собрании собственников повышенный размер платы за содержание.**

**В первом случае вам не придется проводить ОСС и доказывать собственникам, почему нужно повысить плату.**

**Во втором случае необходимо тщательно подготовиться. Провести встречу с советом дома, показать им смету расчетов, обосновать размер платы и превышение. Следующим этапом будет утвердить новый размер платы на собрании собственников.**

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

**7.** **Как сэкономить на бумаге в кризис: опыт УО и меры от органов власти**

**Сегодня продолжаем говорить о способах экономии УО и ТСЖ на бумаге после её резкого подорожания. Читайте об опыте управляющих домами по переводу собственников на электронные квитанции, а также о других способах снизить потребление бумаги при работе по управлению МКД.**

**Уменьшить размер квитанций, печатать их на более дешёвой бумаге или по запросу жителей**

**Мы уже писали о том, что из-за роста стоимости бумаги управляющие организации и ТСЖ оказались в сложной ситуации: печать платёжных документов внезапно подорожала, и компании не успели заложить это в размер платы собственников. Управляющие домами тут же начали искать различные варианты, как выставить жителям домов счета и не потратить все деньги на бумагу:**

**- печатать их раз в три месяца, выставляя плату авансом за этот период;**

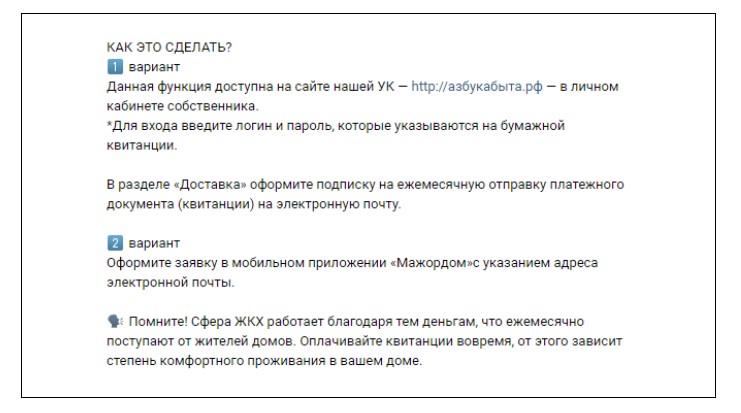
**- выдавать «по запросу», когда житель дома получает квитанцию на бумаге после обращения в ТСЖ или УО; - - использовать для печати обратную сторону черновиков;**

**- уменьшить размер платёжки вдвое – с А4 на А5; покупать более дешёвую экобумагу.**

**После внесения изменений в НПА отказаться от направления квитанций за ЖКУ на бумаге**

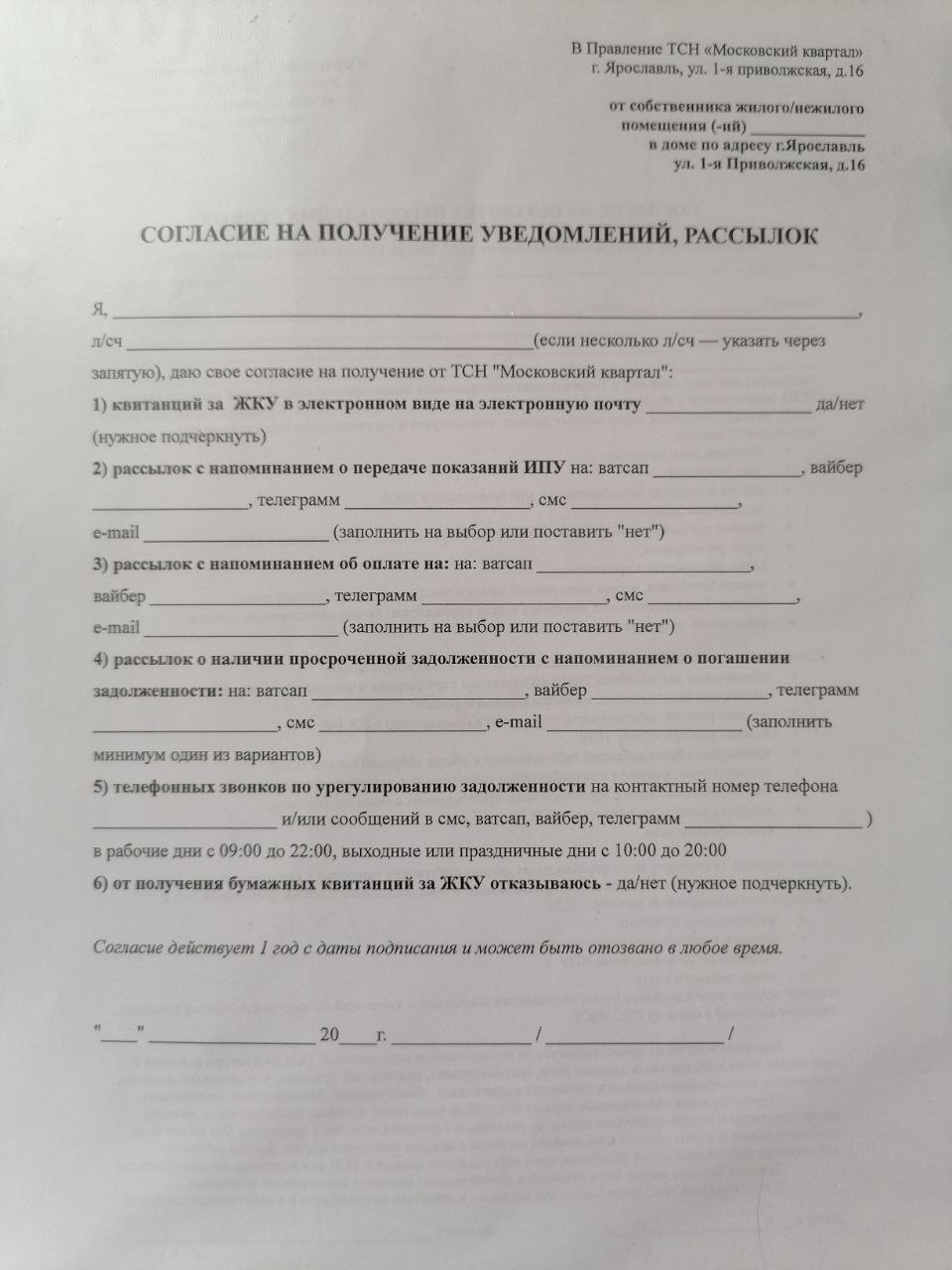
**Основной способ сэкономить на бумаге при выставлении квитанции, который обсуждали как УО, так и органы власти, – заменить их на электронные и отправлять собственникам по e-mail или в мессенджерах. Минцифры и Минстрой России считают, что переход на электронные платёжки в ЖКХ необходим. Подобный опыт рассылки документов есть у ФССП и ГАИ: «Почта России» уже рассылает электронные уведомления. Госорганы должны постепенно отказаться от бумаги и перейти на доставку их писем в цифровом формате по умолчанию. «Сегодня мы обсуждаем с Минстроем инициативу по отказу от обязательно направления счетов за ЖКХ на бумажном носителе», – отметил глава Минцифры РФ Максут Шадаев. Поправки в НПА уже разрабатываются. Такой формат ускорит доставку квитанций с семи дней до нескольких секунд. При этом кабмин не предлагает полный отказ от бумажных уведомлений. Они сохранятся для отдельных категорий граждан, например, старшего поколения.**

**Довести до сведения собственников, почему важно отказаться от бумажной квитанции и как это сделать Электронные квитанции в практике организаций ЖКХ появились не сейчас: некоторые исполнители ЖКУ уже несколько лет ведут активную работу по переводу жителей домов на получение квитанций по e-mail или в мессенджерах. Своим опытом в этой сфере поделились управляющие домами – участники Телеграм-чата Ассоциации «Р1». Руководитель УК «Азбука быта», член Экспертного совета Ассоциации «Р1» Татьяна Дёмина рассказала, что для увеличения числа собственников, которые получают квитанции в электронном виде, компания в марте разместила в группе «ВКонтакте» объявление, в котором напомнила жителям о возможности получать электронные квитанции на оплату ЖКУ по электронной почте.**

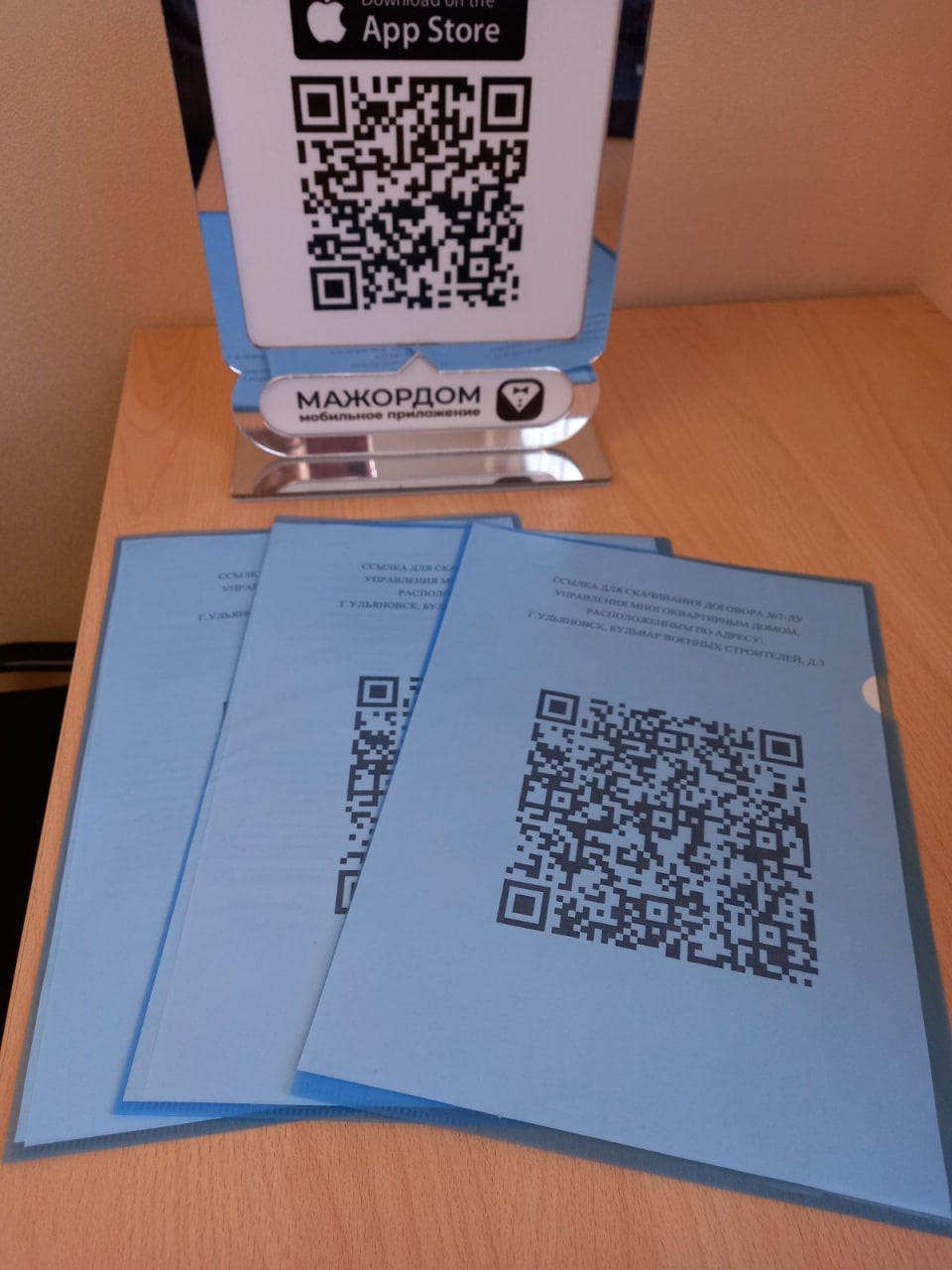


**Как отметила Татьяна Дёмина, с момента публикации поста в марте рост заявок на получение квитанций по электронной почте увеличился на 15,7% по сравнению с февралём.**

**С согласия собственников направлять им электронные квитанции с помощью специальных программ Председатель ТСН «Московский квартал» из Ярославля Наталья Каткова рассказала, что товарищество при открытии лицевого счёта запрашивает у собственников e-mail и согласие на получение электронной квитанции и вносит адрес в программу для расчётов. Согласие на замену формата квитанции житель дома может дать в чате мессенджера, созданном ТСН для жителей, или заполнить отдельное согласие и передать его председателю:**



**Как отметила Наталья Каткова, сейчас в ТСН жители примерно 75% помещений в МКД получают именно электронные квитанции. Для единовременной отправки сформированных электронных счетов товарищество использует то же программное обеспечение для ЖКХ, что и для расчётов платы. Программа формирует квитанции и отправляет их со специально созданного электронного ящика товарищества.**



**Для этого сотрудник, работающий в программе, вносит адрес электронной почты и ставит отметку об отправке ПД в электронном виде. «Перед отправкой система позволяет прикрепить к письму с квитанцией любой документ для всех или персонально. Рассылка происходит в один клик, её делает сотрудник, отвечающий за начисление платы за ЖКУ», – рассказала председатель ТСН. Арслан Гасанов из УК «ГРИН СЕРВИС» отметил, что рассылка электронных квитанций через программу для расчётов проста. Настроек практически нет, нужно лишь внести по лицевым счетам адрес электронной почты. Программа отправит счета за ЖКУ всем владельцам помещений, кто предоставил такие данные. После этого по оставшимся лицевым счетам пойдёт печать бумажных платёжных документов. Успешно отправленные по электронной почте счета программа на печать не отправит.**

**Использовать цифровые решения для подготовки документов и проведения ОСС УО и ТСЖ тратят бумагу не только для печати платёжных документов, но и, например, для проведения общих собраний собственников. Стоимость проведения ОСС в связи с ростом цены на бумагу также выросла: необходимо уведомить жителей дома о собрании, распечатать повестку дня и бюллетени для голосования, а также пакет документов для ознакомления собственников с ними перед собранием. УК «Азбука быта» нашла выход в такой ситуации – в уведомлении о предстоящем собрании компания размещает QR-код. QR-код перенаправляет собственников на сайт, где в электронном виде размещён комплект документов для ОСС О способе сэкономить при проведении собраний также рассказал орган ГЖН Ставрополья. Он порекомендовал УО и собственникам проводить собрания с использованием системы: если собрание проводится через ГИС ЖКХ, то направлять в инспекцию какие-либо документы на бумажном носителе не нужно.**

**Организовать в компании электронный документооборот**

**Ещё один способ снизить расходы на бумагу для УО – перейти на внутренний электронный документооборот. Это позволит не распечатывать служебные записки, приказы и иные внутренние акты компании. Сотрудники смогут быстро направлять обращения или жалобы своим коллегам в другие отделы в электронном виде, а не тиражировать копии на бумаге. Электронный документооборот также поможет выстроить в компании систему передачи задач, постановки и контроля сроков их исполнения, вести архив документов.**

**Автоматизировать работу АДС для приёма заявок и работы с ними**

**Электронный формат документооборота важен и для работы АДС, которая принимает и регистрирует заявки, а затем передаёт их на исполнение сотрудникам. Чтобы сэкономить бумагу и время диспетчеров, советуем УО автоматизировать работу аварийно-диспетчерской службы. Это можно сделать с помощью сервиса «АДС на 100%». Он прост в использовании, уже содержит электронный журнал регистрации и позволяет:**

**- фиксировать всю информацию по заявкам потребителей,**

**- назначать исполнителей,**

**- онлайн отправлять им сведения о новой заявке,**

**- прикреплять файлы и записи разговоров, вести документооборот.**

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

**8.** [**Как в два раза сократить расходы на диспетчерскую**](https://roskvartal.ru/deyatelnost-uk/13736-kak-situacionnyy-centr-pomogaet-uo-upravlyat-zhilym-kompleksom?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=1cobLWTpKJBwSyKnnCLi&utm_campaign=2022_05_04_news_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

**На конкурс «Лидер перемен» группа управляющих компаний «КВС-Сервис» из Санкт-Петербурга представила проект о ситуационном центре. Он помогает оперативно получать актуальную информацию о том, что происходит в жилом комплексе, и всегда быть на связи с жителями. Рассказываем подробности.**

**Что такое ситуационный центр**

**Представим, что компания управляет большим жилым комплексом. Ей нужно следить, чтобы у жителей всё было хорошо, лампочки в подъездах горели и вандалы не портили стены. А если что-то случилось – то вовремя реагировать и решать конфликтные ситуации. Помогают в этом ситуационные центры.**

**Этот проект уже несколько лет успешно реализует группа управляющих компаний «КВС-Сервис» из Санкт-Петербурга. Ситуационный центр – это подразделение управляющей компании. Сложный программно-аппаратный комплекс, который позволяет компании оперативно получать актуальную информацию о работе жилого комплекса, анализировать её и принимать управленческие решения. Он обеспечил собственникам возможность взаимодействия с УК в режиме «одного окна». Центр принимает и обрабатывает как всю входящую информацию, поступающую от собственников, так и данные из систем диспетчеризации, информацию, возникающую внутри компании. Таким образом собственники всегда могут получать актуальные сведения. В день диспетчеры успевают принимать порядка 180 звонков и до 350 обращений через личные кабинеты. Вся эта информация доступна диспетчеру и любому сотруднику УК. Также диспетчер центра может следить за выполнением тех или иных работ сотрудниками компании.**

**Как работает ситуационный центр: режим работы, основные правила**

**В центре работают 8 диспетчеров: в четыре смены по два человека. Их контролирует директор ситуационного центра, который подключается в случае возникновения сложных вопросов. Этот штат обслуживает 92 дома, находящихся под управлением «ГК КВС-Сервис». Работает круглосуточно. Ситуационный центр работает круглосуточно, как и любая аварийно-диспетчерская служба. Принципиальное отличие ситуационного центра от АДС заключается в том, что сюда жители могут обращаться и за необходимой им справочной информацией: где находится паспортный стол, как принимает бухгалтер или администратор, как подать показания приборов учёта, что делать, если у счётчика вышел срок поверки и многие другие вопросы. Номер центра легко найти. Номер телефона ситуационного центра размещён на всех информационных стендах в жилом комплексе. В момент перехода с диспетчерской на ситуационный центр информацию о едином номере телефона делали приложением к квитанции, а также распространили по всем квартирам на бумажном носителе. Заявки и обращения принимают по разным каналам. Компания проработала различные каналы связи с учётом особенностей возрастных групп населения. С ситуационным центром можно связаться через личный кабинет, который доступен в мобильном приложении, на сайте компании, по единому многоканальному номеру телефона. Многоуровневое реагирование на заявку. Все поступающие в ситуационный центр обращения регистрируются. Каждому из них присваивается определённая категория, в зависимости от которой устанавливается срок исполнения и ответственное лицо. Соблюдение сроков выполнения обращений контролирует руководство компании. Когда срок подходит к концу, но работы ещё не выполнены, информация о несоблюдении регламента уходит непосредственному руководителю исполнителя. При срыве сроков работ оповещение направляется директору компании. Есть чаты с жителями. Для каждого многоквартирного дома или жилого комплекса управляющая компания ведёт свою группу, канал или чат в мессенджере. Телефон и режим работы ситуационного центра размещены в этих каналах. Информацию получают благодаря видеонаблюдению. Чтобы информация оперативно поступала в ситуационный центр, в жилом комплексе в общих местах размещены видеокамеры. Информация о том, что ведётся видеонаблюдение, доведена до всех сотрудников и жителей – соответствующие таблички есть в каждом доме. Видеонаблюдение жители и сотрудники УО воспринимают как элемент безопасности. Если между собственниками и работниками компании возникает конфликтная ситуация, руководство по видеозаписи может получить объективную информацию о том, что произошло, и принять решение.**

**Помогает решить конфликтные ситуации и дать ответы жителям на их вопросы. Чаще всего собственники и жители многоквартирных домов бывают недовольны тем, что компания не предоставляет им достоверную и своевременную информацию о своей работе, о ремонтах и обо всём, что происходит в их доме. ГК «КВС-Сервис» при создании ситуационного центра ставила себе задачу выстроить коммуникацию с собственниками так, чтобы в любой момент времени у них была возможность получить все необходимые сведения без лишних действий. Например, если раньше человек обнаруживал, что из крана не течёт вода, то пытался дозвониться в АДС и узнать подробности. Теперь ему достаточно позвонить по единому номеру ситуационного центра. Ему сразу пояснят, почему нет воды, как долго её не будет и что именно делает управляющая компания, чтобы решить проблему.**

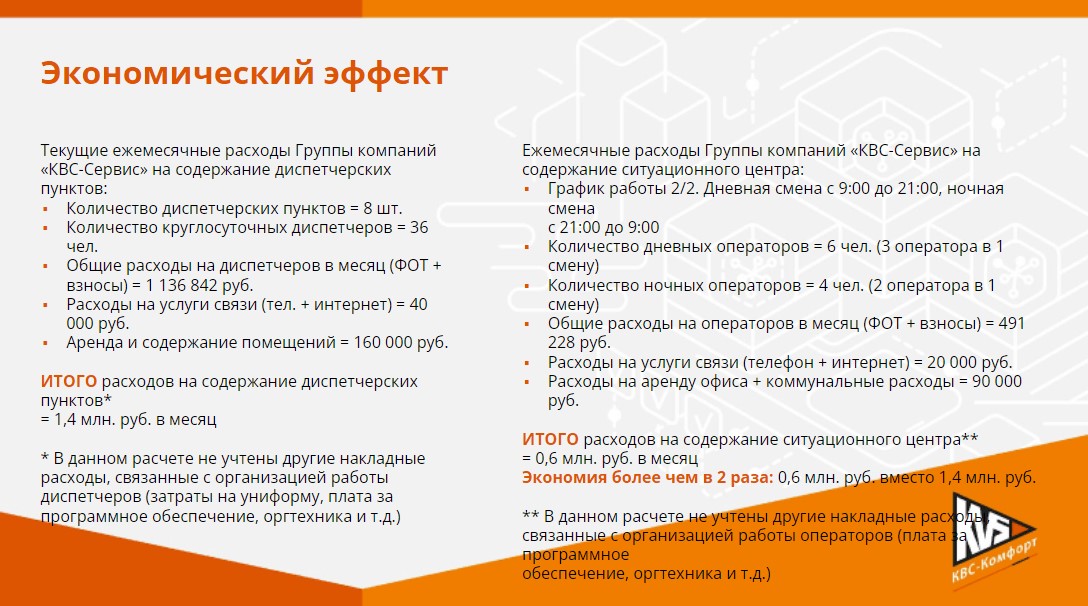
**Жители комплекса обращаются в ситуационный центр с заявками на сантехнические работы и на работы, связанные с содержанием общего имущества, например, с просьбой провести дополнительную уборку. Также у собственников есть возможность здесь же заказать дополнительные платные услуги, не тратя время на поиск нужных специалистов в сторонних компаниях.**

**Ситуационный центр позволяет руководству увидеть и отработать проблемы с процессами управления в компании Благодаря созданию ситуационного центра руководство ГК «КВС-Сервис» смогло решить ряд вопросов с процессами внутри компании. Информация поступает в центр своевременно. Представители ГК «КВС-Сервис» отмечают, что когда диспетчерские располагались удалённо, часть информации «застревала» на объекте: приходила несвоевременно или вовсе терялась. Сейчас эта проблема решена благодаря автоматическому формированию обращения при звонке. Все разговоры диспетчеров записываются, руководитель ситуационного центра их выборочно прослушивает. Работа диспетчера строго регламентирована.**

**Всё, что затрагивает деятельность аварийно-диспетчерских служб, подчиняется соответствующему законодательству, поэтому сотрудник ситуационного центра всегда следует инструкции. Для остальных ситуаций у диспетчеров также есть регламент работы, который утвердила ГК «КВС-Сервис». Это значит, что ни одно обращение от жителей не останется без внимания. Жителям дают корректную информацию. Удалось решить вопрос с предоставлением собственникам некорректной информации: сотрудники действуют согласно принятым в компании стандартам и протоколам, а для ответов используют только проверенные сведения. Работа с жителями всегда под контролем руководства. Ситуационный центр располагается в главном офисе управляющей компании. Это позволяет руководителям контролировать, как сотрудники общаются с жителями МКД, как решают трудные ситуации и обрабатывают негативные сообщения. Оперативная информация о плановых и аварийных работах аккумулируется в ситуационном центре и в любой момент времени доступна для руководства.**

**Что нужно сделать, чтобы в своей УО создать ситуационный центр**

**Формально для создания ситуационного центра нужны только свободные средства. Для каждой компании цифра будет своя, но нужно быть готовыми к тому, что она превысит затраты на содержание уже существующих диспетчерских. Но при долгосрочном планировании и с приходом новых домов управление, эти затраты окупятся через 5 лет. Экономии удастся добиться за счёт оптимизации штата сотрудников. У ГК «КВС-Сервис» получилось снизить затраты на эту статью расходов в 4 раза уже на момент запуска. Также сэкономить поможет отказ от аренды помещений под распределённые диспетчерские и отсутствие необходимости оборудовать новые рабочие места в домах. В общей сложности содержание одного ситуационного центра позволяет добиться экономии в 2 раза.**



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

**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 системаУправление МКД»**

**и электронного журнала «Рос-Квартал».**

**г. Орёл**

**май 2022 г.**