

**Информационный бюллетень**

**№ 8**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**август 2023 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли ЖКХ.**
2. **Опубликовали четыре закона, которые меняют работу управленцев.**
3. **С кем из должников провести работу в первую очередь, чтобы быстро получить финансовые результаты без суда.**
4. **Какие обязанности есть у собственника помещения в МКД и как действовать, если он их не исполняет.**
5. [**Отвечаем должникам правильно**](https://roskvartal.ru/vzyskanie-dolgov/15244-rabota-s-zabluzhdeniyami-kak-metod-profilaktiki-dolgov-za-zhku-primery?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=Qnj7BSETT4TLACwTseSx&utm_campaign=2023_08_09_14_portal_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)**.**
6. **Списки должников и закон о персональных данных теория и судебная практика**
7. **Пять ситуаций из практики управления МКД: разбирают эксперты**
8. **На какие изменения в НПА о воинском учёте УО обратить внимание**
   * + 1. **Главные новости отрасли ЖКХ**

**Одобрен законопроект Росреестра о «линейной амнистии»**

**Госдума в трех чтения приняла законопроект, направленный на упрощение порядка оформления прав на линейные объекты (трубопроводы, газопроводы, линии электропередач и другое), построенные до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ.**

27.07.2023

«**Проект закона разработан в целях обеспечения возможности надлежащего содержания и оформления прав на линейные объекты, используемые для оказания жилищно-коммунальных услуг населению. На сегодняшний день не решён вопрос собственности в отношении 720 тыс. км для хозяйственной деятельности линейных объектов. С учётом важности данных объектов для регионов, муниципалитетов и населения мы предложили распространить механизм оформления земельных отношений на условиях публичного сервитута для дальнейшей регистрации прав на объекты в Едином государственном реестре недвижимости», - отметил Олег Александрович Скуфинский, Руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.**

**Важно отметить, что НПА урегулирует отношения субъектов естественных монополий.**

**Ознакомиться с документом можно** в приложении к Информационному бюллетеню

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

**Стоимость капитального ремонта в регионах будет снижена**

Госдума в трех чтения приняла законопроект, согласно которому региональным операторам будет разрешено закупать материалы для капитального ремонта многоквартирных домов без согласования с собственниками и органами местного самоуправления.

27.07.2023

**Авторы законопроекта утверждают, что это снизит стоимость капремонта в регионах, а также, что предлагаемый механизм, уже доказал свою эффективность в сфере благоустройства.**

**По словам Сергея Александровича Пахомова, Председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ, необходимость принятия законопроекта объясняет тем, что в последнее время все чаще фиксируются случаи некачественного выполнения работ, при этом одним из распространенных нарушений является несоответствие используемых материалов заявленным качественным характеристикам. Благодаря принятому законопроекту, региональные операторы смогут влиять на качество оборудования, а также оптимизировать цену их закупки.**

**Напомним, что до принятия нового НПА, организации, выполняющие работы по капитальному ремонту, осуществляли приобретение материалов и оборудование самостоятельно.**

**Ознакомиться с документом можно**[**здесь**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/253077-8)**.**

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

**Компании ЖКХ не будут платить госпошлину за подачу в суд на должников**

**Инициатива, согласно которой УО и РСО предложено освободить от уплаты госпошлины за подачу исков в суд на неплательщиков, направлена на снижение финансовой нагрузки на предприятия ЖКХ.**

**27.07.2023**

**По данным экспертов отрасли, в 2022 году управляющие и ресурсоснабжающие организации потратили на иски более 4 млрд рублей, при этом на оплату госпошлин уходит до 5% их дохода. При этом затраты на госпошлину невозможно спрогнозировать и включить в плановые расходы при формировании платы за содержание жилого помещения и тарифа на коммунальные услуги.**

**Также эксперты отмечают, что освобождение от госпошлины позволит компаниям ЖКХ чаще подавать иски в суд, что, возможно, улучшит платежную дисциплину в стране.**

**На данный момент законопроект только планируется к внесению на рассмотрение в Госдуму.**

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

**Установлена возможность приватизации объектов газоснабжения**

**Опубликован Федеральный закон от 24.07.2023 № 345-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества», урегулирующий особенности и порядок приватизации сетей газораспределения и газопотребления.**

**27.07.2023**

**Изменения вступают в силу по истечении 90 дней после дня опубликования.**

**Ознакомиться с документом можно**[**здесь**](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202307240023?index=1)**.**

**Важно отметить, что принятые нормы устраняют расхождения в федеральном законодательстве.**

**Помимо этого, по мнению авторов законопроекта, прямое закрепление в документе нормы о возможности приватизации объектов газоснабжения позволит обеспечить их надлежащее содержание лицами, обладающими необходимой компетенцией в данной сфере.**

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

**Предложено штрафовать РСО за срыв сроков восстановления подачи горячей воды**

**По словам Владимира Алексеевича Кошелева, Первого Зампреда Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ, фракция ЛДПР разрабатывает законопроект о введении мер для РСО за срыв сроков восстановления подачи как горячей воды, так и по другим коммунальным услугам.**

**28.07.2023**

**Важно отметить, что прорабатывается вопрос введения штрафных санкций в пользу потребителей, а не в пользу государства.**

**Инициаторы планируемого законопроекта объясняют его необходимость тем, что участились случаи, когда в период массовых отключений горячей воды в стране, несмотря на срывы сроков подачи воды, людям все равно приходят платежки по тарифу на оплату. При этом, как уточнил Кошелев, на данный момент Правительством РФ предусмотрено снижение платы за горячее водоснабжение во время его отключения, а также установлены предельные сроки отключения.**

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

**Уточнен порядок применения ГОСТа поверки приборов учета воды**

**Росстандарт разъяснил, когда необходимо соблюдать ГОСТ Р 8.1012-2022 «ГСИ. Счетчики воды. Методика поверки», разработанный во исполнение Федерального закона от 26.06.2008 № 102-ФЗ и вступивший в силу в 2022 году.**

**26.05.2023**

**На информационно-правовом портале сообщается, что в соответствии с НПА о стандартизации, национальные стандарты носят добровольный характер, если иное не установлено законодательством. Однако, если заявляется, что продукт соответствует национальному стандарту, то применение ГОСТа становится обязательным для производителя и/или исполнителя.**

**Также уточняется, что стандарт поверки приборов учета воды может быть установлен в качестве порядка поверки для вновь утвержденных типов средств измерений. Данный ГОСТ не определяет типы приборов учета, в отношении которых он используется, поэтому в настоящее время не распространяется на изготавливаемые и/или находящиеся в эксплуатации счётчики/**

Подробнее - [Письмо Росстандарта от 13 апреля 2023 г. № 1055-ОГ/05.](http://base.garant.ru/406844860/)

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

1. **Опубликовали четыре закона, которые меняют работу управленцев**

**31 июля опубликован** [**Закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/509081/)**, который обязывает платить страховые взносы с вознаграждения совету МКД. 4 августа опубликовали еще три закона.** [**Закон от 04.08.2023 № 433-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/509249/)**расширяет возможности регоператоров капремонта.**[**Закон от 04.08.2023 № 434-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/509220/)**ограничивает срок для смены УО.** [**Закон от 04.08.2023 № 441-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/509250/) **корректирует требования к администраторам онлайн-собрания. В материале мы разобрали, какие изменения ожидают УО, ТСЖ, ЖСК в ближайшем будущем.**

[**Закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/509081/) **обязывает уплачивать страховые взносы с вознаграждения совету МКД.**

**Решение о выплате вознаграждения членам совета МКД и его председателю принимают на ОСС (**[**ч. 8.1 ст. 161.1 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578337892/XA00MJG2OJ/)**). Собственники определяют размер, условия и порядок выплаты вознаграждения. Такие выплаты начисляет УО. В настоящее время с вознаграждения совету МКД не списываются страховые взносы, члены совета только обязаны уплачивать НДФЛ в размере 13 процентов.**

**Согласно изменениям к объектам обложения страховыми взносами относят выплаты в рамках трудовых отношений, в том числе вознаграждения в пользу членов совета МКД. Изменения прописали в** [**статье 420**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901765862/ZAP1P723B9/) **НК. Они вступают в силу 1 января 2024 года.**

**На практике это выглядит так. Собственники утвердили размер вознаграждения председателю совета МКД в размере 10 000 руб. Из них 13% необходимо уплатить подоходного налога и 30% страховых взносов. Итого председатель совета МКД «на руки» получит 5 700 руб. Если ранее с вознаграждения не уплачивали страховые взносы, то выплаты членов совета уменьшатся. Чтобы повысить размер вознаграждения, необходимо провести общее собрание собственников.**

[**Закон от 04.08.2023 № 433-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/509249/)**разрешает регоператорам капремонта делать централизованные закупки за счет средств собственников.**

**Сейчас закон не предусматривает возможность для региональных операторов делать централизованные закупки материалов и оборудования, которые необходимы для капремонта. Такими закупками занимаются организации, которые выполняют работы. Поэтому у регоператоров нет действенных способов контроля за поставщиками и сроками поставки, стоимостью и качеством приобретаемых материалов и оборудования.**

**Законодатели предложили предусмотреть право регоператоров самостоятельно делать закупки. Порядок закупок установит Правительство. Для закупок будут использовать средства собственников помещений, а оплату производить по акту приемки без согласования с собственниками и органами МСУ. Региональный оператор как технический заказчик будет отвечать перед собственниками и за работы, и за материалы. Материалы не нужно будет покупать в рамках договоров на строительно-монтажные работы, поэтому общая стоимость ремонта не изменится и минимальный размер взноса не увеличится.**

**По мнению депутатов, изменения помогут эффективно расходовать взносы на капремонт, сделать закупки прозрачными и дать возможность регоператорам заключать долгосрочные контракты, указывают авторы законопроекта. Новый подход также позволит своевременно делать ремонт, оптимизировать цены на материалы и оборудование за счет участия предприятий-производителей в конкурентных процедурах.**

**Изменения прописали в ряд статей ЖК о деятельности регоператора капремонта. Они вступают в силу 1 сентября.**

[**Закон от 04.08.2023 № 434-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/509220/)**ограничивает срок для смены УО.**

**В течение года с момента заключения договора управления МКД такой договор нельзя расторгнуть по инициативе собственников. Вводится запрет проводить ОСС по вопросу смены УО для таких случаев.**

**В законе предусмотрены также исключения, когда сменить УО можно раньше: УО не выполняет условия договора управления МКД или собственники изменили способ управления МКД. При этом важно отметить, что изменения не предусматривают, какие именно нарушения можно считать основанием для отказа от договора. Поэтому это могут быть любые нарушения, которые собственники смогут подтвердить. Если возникнет спор, правомерность расторжения договора будет решать суд.**

**Изменения предусмотрели в** [**части 8.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578337892/XA00MCA2NS/) **статьи 162 ЖК. Они вступают в силу 15 августа.**

[**Закон от 04.08.2023 № 441-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/509250/)**корректирует требования к лицам, которые могут быть администратором ОСС.**

**Администратором ОСС сможет быть только физическое лицо из числа собственников помещений в конкретном доме или должностное лицо управляющей МКД организации. В числе сведений об администраторе-юрлице в повестке дня нужно будет указывать должность и реквизиты документа о назначении или избрании на должность сотрудника управляющей МКД организации.**

**Также закон устанавливает возможность для собственников, которые хотят, но не могут голосовать в ГИС ЖКХ, проголосовать через МФЦ – здесь предоставят доступ. В сообщении об ОСС больше не нужно указывать место сбора письменных решений собственников при заочном голосовании, порядок сбор должно определить ОСС.**

**По мнению законодателей, изменения позволят ужесточить требования к порядку проведения ОСС, повысить заинтересованность принимать решения строго в рамках закона и дадут возможность идентифицировать администратора ОСС. Такое лицо будет отвечать за соответствие введенных им данных волеизъявлению собственников.**

**Изменения предусмотрели в** [**статьи 44–48**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578337892/XA00MEQ2NA/) **ЖК. Они вступают в силу 15 августа.**

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

**3. С кем из должников провести работу в первую очередь, чтобы быстро получить финансовые результаты без суда**

|  |
| --- |
| **Данил  Солошенко, Эксперт, консультант по настройке сервиса управления домами** |
| **Наталья  Тимохина, Исполнительный директор «Манн, Черемных и Партнеры»** |

**Чтобы регулярно знать уровень поступлений за ЖКУ, нужно настроить внутренние процессы. Так вы сможете увидеть тех, кто задолжал «случайно», и на раннем этапе решить проблему. В материале системы УМД разъяснения с наглядными примерами, как автоматизировать работу и существенно сэкономить время сотрудников, какой выбрать инструмент для получения быстрой оплаты, что нельзя делать при работе с долгами.**

**Создайте специальное структурное подразделение и установите программное обеспечение**

**Переименуйте отдел по работе с задолженностью в отдел по работе с поступлениями. Вот примерный функционал сотрудников такого отдела:**

* **ведение сводной информации в CRM-системе, мониторинг;**
* **предупреждение задолженности;**
* **претензионная работа;**
* **судебная работа.**

**Сотрудники отдела по работе с поступлениями должны работать в CRM-системе. Это система управления взаимоотношениями с клиентами. С ее помощью вы создадите полную базу именно плательщиков за ЖКУ и сможете анализировать их финансовое поведение.**

**Как правило, в CRM-системе сотрудники компании могут:**

* **фиксировать все обращения потребителей в компанию по разным каналам связи;**
* **сегментировать потребителей, оценивать каждый сегмент;**
* **анализировать поведение клиентов, составлять прогнозы;**
* **оценивать финансовые показатели компании, поступления.**

**Автоматизация существенно сэкономит время сотрудников, которые работают с поступлениями. Это позволит сократить штат до 30 процентов, что положительно отразится на доходности, ведь основная доля затрат в управлении домами – фонд оплаты труда.**

**Подберите критерий для категории «быстрые оплаты»**

**Изучите финансовую дисциплину каждого клиента и действуйте в зависимости от ситуации. Срок оплаты – это основной признак, который нужно присвоить каждому собственнику помещения в МКД (плательщику).**

**Дело в том, что это универсальный критерий, по которому вы увидите резерв «быстрых оплат». То есть на ранней стадии увидите тех, кто не оплатил ЖКУ, но еще не стал истинным должником.**

**1. Считайте отличниками тех, кто оплачивает ЖКУ в течение 10 дней после того, как вы выставили счет.**

**Отличников принято хвалить, поэтому направьте каждому благодарность по электронной почте, с помощью СМС или push-уведомления в мобильном приложении (рисунок 1).**

**Рисунок 1. Пример текста благодарности**

**2. Выделяйте в отдельную категорию тех, кто платит в конце или на следующий месяц. Считайте их случайными должниками. Главный критерий – житель не допускает просрочки более двух месяцев.**

**Таким плательщикам отправляйте СМС, электронные письма или сообщения через мобильное приложение.**

**Подключить инструмент «автодозвон» мы рекомендуем только для тех жителей, кто не платит от месяца до двух. У остальных он гарантированно вызовет негатив.**

**Случайным должникам предлагайте вместе с погашением долга оплатить будущие начисления авансом.**

**3. Отнесите в категорию хронических неплательщиков собственников, которые копят долги от двух месяцев до полугода.**

**Это люди, которые оправдывают себя и, как правило, находят уважительные, на их взгляд, причины не платить. Сделав простой расчет, вы, скорее всего, увидите основания ввести санкции в виде ограничения ресурсов, но мы не рекомендуем этого делать. Лучшие результаты покажет системная работа: выслушать, принять меры по замечаниям, предупредить о последствиях долга, вести досудебную работу, предоставить рассрочку. Только так вы сможете перевести хронического должника в категорию хотя бы случайных неплательщиков.**

**4. Считайте злостными должниками тех, кто не платит по полгода и более. Граждане должны попадать в эту категорию уже после того, как вы испробовали досудебный порядок. Теперь поможет только судебный порядок и санкции в виде ограничения ресурсов. «Тяжелые» долги от года взыскать очень сложно. Иногда даже судебные приставы не в силах помочь, поскольку по тем или иным причинам собственника недвижимости просто не удается найти либо у него нечего взять.**

**Выявите реальные причины неплатежей**

**По нашему многолетнему опыту, работа с мотивами «платить» или «не платить» результатов не приносит. Никто из жителей не готов честно объяснить, почему именно он не платит. Чаще всего причина в безответственности и низкой финансовой дисциплине («заплачу потом», «некоторые и по году не платят, ничего страшного», «сперва отпуск и гардероб, потом все остальное»). И только в самых редких случаях человек действительно находится в крайне тяжелой жизненной ситуации, когда бюджета на платежи за квартиру нет.**

**Отберите должников, работа с которыми даст быстрые результаты**

**В первую очередь отрабатывайте случайных должников. Это минимум усилий с вашей стороны и ноль дополнительных затрат.**

**Дело в том, что случайные должники – это те должники, от которых вы можете получить «быстрые оплаты». Достаточно дать о себе знать, показать, что вы заметили пропущенные платежи и обеспокоены ситуацией. Вместе с тем, вы не «ругаете» случайного должника и готовы всячески помочь с оплатой: предоставить график рассрочки, подойти в назначенное время с терминалом. Это лояльная позиция исполнителя по отношению к заказчику, она направлена на создание имиджа, долгосрочное сотрудничество и быструю реакцию как с вашей стороны, так и со стороны должника.**

**Выберите инструменты для работы с «быстрыми оплатами»**

**Маркетинг пока не находит большого применения в сфере ЖКХ в целом. Однако именно этих инструментов достаточно, чтобы работать со сроками задолженности и получать «быстрые оплаты». Мы расскажем о трех инструментах, которые подойдут управляющим.**

**Инструмент № 1. Коммуницируйте правильно.**



**Списки должников на досках объявлений – классика жанра. Стыд побуждает платить, но не всех. Наравне со списками должников применяйте обратную тактику – разместите на ваших ресурсах список жителей, которые регулярно оплачивают ЖКУ на протяжении года (рисунок 2). Назовите его «Образцовые жители дома» и расскажите о том, какая награда их ждет. Пример – клининг квартиры, мытье окон, ремонт сантехники или другая услуга.**

**Рисунок 2. Пример списка «Образцовые жители дома»**

**Дополните список «образцовых жителей дома» описанием улучшений, которые появились во дворе или доме. Например, расскажите, что обновили карусель или сделали ледяную горку зимой. Дайте жителям почувствовать, что их платежи важны для их же комфорта.**

**Инструмент № 2. Предлагайте рассрочку.**

**Активно предлагайте должникам заключать соглашение о погашении задолженности. Объясняйте гражданам, что так они смогут избежать ограничений и приостановки КУ и будут платить в удобном для себя порядке. Для вас это возможность получить оплату без судов и отключения КУ.**

[**Скачать: Соглашение о погашении задолженности по оплате ЖКУ**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/43983/)

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

**СОГЛАШЕНИЕ**  
**о погашении задолженности**  
**по оплате коммунальных услуг**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «25» мая 2017 г. |
|  |  |

Кондратьев Александр Сергеевич, далее именуемый «Потребитель», паспорт серии 7708  
№ 123456, выданный 31.08.1968 отделением ОУФМС Таганского района по г. Москве,  
проживающий по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 69, кв. 135, с одной стороны и Общество  
с ограниченной ответственностью «УК Альфа», именуемое в дальнейшем «Исполнитель»,  
в лице генерального директора Александра Владимировича Львова, действующего  
на основании устава, с другой стороны заключили настоящее соглашение (далее – Соглашение)  
о нижеследующем:

1. Потребитель на основании акта сверки расчетов за ЖКУ по состоянию на «25»  
мая 2017 года принимает на себя обязательства:

1.1. Погасить имеющуюся задолженность по оплате коммунальных услуг по лицевому счету  
№ 123456789 в размере 45 000 (Сорок пять тысяч) руб. 45 коп. в течение 3 (трех) месяцев  
с даты заключения настоящего Соглашения на основании переданных Исполнителем  
Потребителю долговых платежных документов (квитанций) и графика погашения задолженности.

Плата вносится ежемесячно до 15-го числа месяца равными долями в размере 15 000  
(Пятнадцать тысяч) руб. 15 коп.

При этом первый платеж должен быть внесен в течение одного месяца с даты заключения  
Соглашения.

1.2. Своевременно и в полном размере оплачивать ежемесячные текущие платежи по оплате  
жилищно-коммунальных услуг, а также задолженность в порядке, установленном настоящим  
Соглашением.

1.3. Если Потребитель частично оплачивает коммунальные услуги и услуги по содержанию  
и ремонту жилого помещения, то Исполнитель делит полученную плату между всеми указанными  
в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого  
помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе.

1.4. При возникновении у Потребителя ситуации, когда он не может осуществить платеж  
в порядке, определенном в настоящем Соглашении (нахождение в больнице, командировка  
и т. п.), он (его законный представитель) обязан письменно уведомить об этом Исполнителя  
с указанием причин невнесения платы и срока, по истечении которого исполнение настоящего  
Соглашения будет возобновлено, но не более 2 (двух) месяцев.

1.5. Потребитель вправе досрочно погасить долг в полном объеме.

2. Исполнитель обязан:

– предоставить Потребителю рассрочку по погашению задолженности по оплате жилищно-  
коммунальных услуг на условиях Соглашения;

– не производить начисление и взыскание пеней в период предоставления рассрочки;

– предоставить Потребителю платежные документы, формируемые в соответствии с настоящим  
Соглашением;

– осуществлять контроль внесения Потребителем платы в счет погашения имеющейся  
задолженности.

3. В случае неисполнения Потребителем своих обязательств по настоящему Соглашению  
(за исключением случаев, установленных п. 1.4 Соглашения) Исполнитель вправе расторгнуть  
Соглашение в одностороннем порядке, уведомив об этом Потребителя.

4. В случае наступления обстоятельств, указанных в пункте 3 настоящего Соглашения,  
Потребитель обязан в течение месяца со дня расторжения Соглашения погасить текущий платеж  
и остаток задолженности, указанной в пункте 1 Соглашения.

5. Неисполнение Потребителем обязательства, указанного в пункте 4 настоящего Соглашения,  
дает Исполнителю право обратиться в суд с требованием о взыскании суммы задолженности,  
имеющейся на день подачи искового заявления, с начислением пеней за весь период  
несвоевременно и не полностью внесенной платы за жилищно-коммунальные услуги.

6. Соглашение вступает в силу с «25» мая 2017 года и действует до момента полного исполнения  
сторонами своих обязательств.

7. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую  
силу: один – для Потребителя, второй – для Исполнителя.

**Адреса, реквизиты и подписи сторон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Потребитель:  Кондратьев Александр Сергеевич  Дата рождения: 15 января 1988 г. Паспорт серии 7708 № 123456 выдан отделением ОУФМС Таганского района по г. Москве. Адрес: г. Москва, ул. Лесная, д. 69, кв. 135, Телефон: 8(495) 123456 | | Исполнитель:  ООО «УК Альфа» ОГРН 1234567890126 ИНН 7708123456 КПП 770801001 р/с 40702810400000001111 в АКБ «Надежный» к/с 30101810400000000222 БИК 044583222 Адрес: 125008, г. Москва, ул. Михалковская, д. 20 Телефон: 8(495) 923456 | |
|  | А.С. Кондратьев |  | А.В. Львов |
|  |  |  |  |

М.П.

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

**Устанавливайте сами условия, на которых готовы идти навстречу должнику. Законодательно требования к оформлению соглашения не определены.**

**Инструмент № 3. Используйте систему лояльности.**

**У каждого из нас есть скидочные/бонусные карты магазинов, автозаправок, химчисток и др. УО тоже могут предложить клиентам выгодную систему лояльности. Например, начисляйте ответственным жителям баллы за своевременную оплату, которыми впоследствии можно расплатиться за сервис: клининг, услуги сантехника/электрика, доставку и др., или выбрать подарок для дома, например, ароматический диффузор.**

**Пример**

**Управляющая организация предоставила бонус для собственников, которые оплачивают ЖКУ авансом.**

**В микрорайоне «Европейский берег» в Новосибирске для увеличения количества и суммы авансов управляющая организация совместно с популярной в районе кофейней провела акцию: каждому, кто внес аванс на счет, – кофе по купону в подарок. За оптовый заказ управляющая организация получила от кофейни хорошую скидку, да и стоимость купонов оказалась существенно ниже затрат на пени, которые могла бы начислить РСО.**

**Можно пойти еще дальше и заключить договор со страховой компанией. Пусть жители, которые исправно авансируют услуги на протяжении года, получат страховку квартиры. Жители будут приятно удивлены такому подарку и с удовольствием расскажут об этом в чате соседей. Стоимость страховки в среднем варьируется от 3 тыс. до 10 тыс. руб. в зависимости от опций и состояния квартиры. При «оптовом» договоре страховая может сделать хорошую скидку.**

**Почему неэффективно запугивать случайных должников**

**отлучением от «благ цивилизации»**

**От безысходности управляющие часто хотят прибегнуть к радикальным мерам:**

* **остановить часть лифтов;**
* **сократить количество уборок в подъездах;**
* **сократить количество дворников;**
* **отключить освещение мест общего пользования.**

**Так делать мы не рекомендуем – это путь к банкротству или исключению из реестра из-за санкций со стороны ГЖИ. Дело в том, что подобные меры в управлении МКД вне закона и с их помощью вряд ли получится поднять собираемость платежей.**

**Добросовестные плательщики не должны страдать из-за недобросовестности соседей. Они заплатили за все услуги вовремя и имеют полное право их получить. Замечания должны быть адресными. Это первое, о чем ГЖИ напомнит УО или жилищному объединению, которые решились на радикальные меры.**

**Расчет на то, что добросовестные плательщики сами «разберутся» с должниками, из-за которых компания отключает лифты и освещение, показывает управляющего не с лучшей стороны. Получается, директор не в состоянии решить проблему и делает ее общей, перекладывая ответственность на всех.**

**Если компания довела ситуацию с долгом до таких масштабов, напрашивается вопрос: а не пора ли ее сменить? Именно об этом задумаются добросовестные плательщики, увидев подобное объявлен.**

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

1. **Какие обязанности есть у собственника помещения в МКД и как действовать, если он их не исполняет**

|  |
| --- |
| **Сусана Киракосян, кандидат юридических наук, доцент, независимый эксперт по антикоррупционной экспертизе НПА, председатель Подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью** |

**Эксперты Системы УМД сделали подборку, какие обязанности есть у собственников и какие последствия им грозят за неисполнение. Это касается общего имущества и проживания в помещении. Бонусом привели алгоритм, как влиять на собственников и добиваться от них исполнительности.**

**Собственник обязан оплачивать содержание общего имущества, поддерживать порядок в МОП, пускать при необходимости сотрудников УО в квартиру. Это не полный список. Мы назвали пять групп обязанностей и привели алгоритм, который поможет добиться их исполнения. Читайте в рекомендации о том, как понудить собственника быть ответственным.**

**Виды обязанностей собственника**

**Обязанности собственника можно разделить на два типа: хозяйские и соседские.**

**Как хозяин он должен содержать общее имущество в исправном состоянии, не допускать аварий и разрушений имущества, участвовать в расходах на его содержание.**

**Как сосед он должен уважать права и интересы проживающих в доме собственников и пользователей помещений. Что может делать собственник, а что нет, мы наглядно показали на рисунке 1.**

**Рисунок 1. Двенадцать заповедей для собственника помещения в МКД**

****

[**Скачать плакат**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/92529/)

**Ситуация**

**Обязан ли собственник уведомлять управляющую МКД организацию о смене собственника**

**Да, если договор управления предусматривает такую обязанность. При этом закон не предусматривает наказание за ее неисполнение. На практике информацию о предстоящей продаже квартиры УО получает при запросе собственником выписки из лицевого счета, когда выдает справку об отсутствии задолженности за ЖКУ. О состоявшейся смене собственника УО узнает уже от нового владельца: после поступившей от него аварийной заявки, претензии или при подготовке очередного ОСС.**

**Хозяйские обязанности**

**Обязанность № 1. Содержать общее имущество в МКД**

**Собственник обязан содержать и свое жилье, и общее имущество в МКД (**[**ч. 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBQ2NN/) **ст. 30 ЖК,** [**п. 28**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M8E2MP/)**,** [**п. 30**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MA02N6/) **Правил № 491). Такая обязанность возникает в силу закона. Юридически это называется «нести бремя содержания исходя из факта обладания общей собственностью в МКД».**

**Для собственника содержать общее имущество означает:**

* **выбрать способ управления МКД;**
* **участвовать в общих собраниях;**
* **принимать решения по вопросам о порядке владения, пользования и распоряжения объектами общего имущества;**
* **поддерживать общее имущество в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения.**

**Последствия за неисполнение**

**Собственник обязан возместить вред, причиненный общему имуществу, в полном объеме (**[**ст. 1064 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027703/XA00MAE2MM/)**). Чтобы привлечь виновного к ответственности, нужно собрать доказательства его вины. В противном случае ответственность ляжет на УО, ТСЖ, ЖК.**

**Если повреждение чужого имущества не причинило значительного ущерба, то за такие действия предусмотрен штраф от 300 до 500 руб. Штраф установлен** [**статьей 7.17**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00ME62NE/) **КоАП. За мелкое хулиганство с повреждением общего имущества предусмотрен штраф от 500 до 1000 руб. или административный арест на срок до 15 суток (**[**ст. 20.1 КоАП**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MHG2O9/)**). За вандализм (**[**ст. 214 УК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9017477/ZA00M5A2MJ/)**) и умышленное уничтожение имущества (**[**ст. 167 УК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9017477/ZA00ML62OV/)**) – уголовная ответственность.**

**Обязанности в части содержания ОИ, выбора способа управления МКД, участия в собраниях не обеспечены мерами ответственности. Нет способа заставить собственника голосовать на собрании или принять обоснованный размер платы. Его можно лишь убедить, рассказать о невыгодных последствиях. Например, когда собственники не решают сами вопросы управления МКД, за них это делает орган МСУ. Проводит открытый конкурс, и выбор не всегда в пользу надежной и добросовестной УО.**

**Пример**

**Собственники обязали владельца нежилого помещения прекратить выемку грунта из подвальных помещений в связи с опасностью таких работ**

**Собственники обязали владельца нежилого помещения прекратить выемку грунта из подвальных помещений под пристройкой. Судебная экспертиза подтвердила опасность таких работ. Суд указал, что земляные работы по выемке грунта, создающие угрозу безопасности, жизни и здоровью граждан, проводят в помещениях, которые принадлежат ответчику. Значит, именно он обязан привести строительные конструкции МКД в состояние, которое не будет влиять на ухудшение технического состояния дома в целом (**[**определение Верховного суда от 15.01.2013 № 51-КГ12-3**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/44335240/)**).**

**Ситуация**

**Обязан ли собственник соблюдать решения общего собрания**

**Да, обязан.**

**Решения собраний обязательны для всех собственников помещений в МКД (**[**ч. 5 ст. 46 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MAE2MS/)**). Не имеет значения, что собственник голосовал против принятия решения или оно принято задолго до покупки квартиры. Аналогичное правило действует и в отношении собственников нежилых помещений. Исключение – ничтожные решения ОСС, не имеющие правовых последствий, и оспоримые решения, которые признаны судом недействительными (**[**ст. 181.3 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MH22NL/)**).**

**Ситуация**

**Обязан ли собственник помещения предоставить в УО правоустанавливающие документы**

**Нет, это его право. Чтобы подтвердить факт собственности на квартиру, достаточно представить выписку из ЕГРН (Росреестра). Выписка считается достаточным и достоверным документом, подтверждающим право собственности на помещение в МКД (**[**ч. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578336847/ZAP2D9C3HR/) **ст. 28,** [**ч. 6**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578336847/ZAP2EDA3KE/) **ст. 62 Закона № 218-ФЗ). В выписке есть основные характеристики помещения (вид помещения, его площадь, кадастровый номер).**

**Ситуация**

**Обязан ли собственник уведомить управляющую МКД организацию об изменении площади помещения**

**Да, изменение площади квартиры влияет на исполнение собственником обязанности платить за содержание общего имущества в МКД. Собственник несет расходы на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Такая доля пропорциональна размеру общей площади помещения собственника (**[**ч. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFI2O9/) **ст. 37,** [**ч. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA023KE3H5/) **ст. 158 ЖК).**

**Ситуация**

**Можно ли привлечь собственника к ответственности, если он захламил общий коридор**

**Да, можно.**

**В местах общего пользования МКД запрещено складировать мусор, мебель, вещи, оборудование, предметы из горючих материалов, устраивать кладовые и подсобные помещения. Это правило относится, в том числе к коридорам, тамбурам, лифтовым холлам, лестничным площадкам, маршам лестниц, дверным проемам. Требования к запрету устанавливают пункты** [**16**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565837297/XA00M7E2ML/)**,** [**27**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565837297/XA00MBK2NE/) **Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных** [**постановлением Правительства от 16.09.2020 № 1479**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565837297/)**.**

**Содержание помещения, а также общего имущества в МКД – обязанность собственника жилого помещения в таком доме. Собственник обязан поддерживать такие помещения в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать правила содержания общего имущества в МКД. Такие требования следуют из положений статей** [**30**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCC2N1/)**,** [**39**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7O2MI/)**,** [**156**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5O2MU/)**,** [**158**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M482MG/) **ЖК,** [**Правил**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M2U2M0/) **содержания общего имущества в МКД, утвержденных** [**постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/) **(далее – Правила № 491).**

**Вместе с тем, ответственность за содержание общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе за устранение указанных нарушений, несет не собственник помещения, а управляющая МКД организация. Данный вывод следует из** [**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/) **статьи 161 ЖК, пунктов** [**2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6C2MG/)**,** [**16**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MAM2NB/) **Правил № 491.**

**За нарушение** [**Правил противопожарного режима**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/565837297/) **управляющую МКД организацию могут привлечь к административной ответственности по** [**статье 20.4**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MJM2OK/) **КоАП.**

**Если вас привлекли к административной ответственности по вине собственника (пользователя) помещения в МКД, вы вправе потребовать возмещения с такого лица понесенных убытков в порядке регресса. Это следует из** [**статьи 1081**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027703/XA00MJS2OC/) **ГК.**

**Управляющая МКД организация может уведомить собственника о необходимости очистить помещение от строительного мусора. Если организация выполняла свои обязанности по уборке подъезда, предупреждала собственников о недопустимости захламления и необходимости расчистки, но собственники вопреки этим действиям не убрали мусор, то организация может быть освобождена от ответственности. Такое правило следует из** [**части 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027703/XA00MEQ2N9/) **статьи 1064 ГК.**

**Обязанность № 2. Нести расходы на содержание жилого помещения и коммунальные услуги**

**Финансовое участие собственника в содержании общего имущества — его ключевая обязанность (**[**ч. 14**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4K2MO/) **ст. 155 ЖК и** [**п. 159**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MEI2O5/) **Правил № 354). Если финансирования нет, то невозможно надлежащим образом обслуживать дом.**

**Финансово содержать общее имущество обязаны все собственники помещений в МКД: и жилых, и нежилых. Обязанность появляется с момента возникновения права собственности и не зависит от факта проживания или пользования общим имуществом, например, лифтом. Такое правило следует из частей** [**1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMO2OR/)**,**[**2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RNA2OU/) **статьи 153 ЖК,** [**пункта 12**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/456075119/ZAP200M3D0/) **постановления Пленума Верховного суд от 27.06.2017 № 22.**

**Обязанность собственников тратиться на содержание жилого помещения дает им право утверждать размер платы. Он должен быть экономически обоснованным и обеспечивать выполнение необходимых работ и услуг. Это установлено в** [**пункте 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMK2OP/) **статьи 156 ЖК,** [**пункте 29**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M902MS/) **Правил № 491. На это обращает внимание и Пленум Верховного суда в** [**пункте 16**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/456075119/XA00M5O2MC/) **постановления от 27.06.2017 № 22.**

**Многие собственники уверены, что могут не платить за содержание общего имущества, если не согласны с размером платы или не понимают, как ее начисляют.**

**Чтобы убедить их, что обязанность платить за жилищные услуги установлена законом, представьте письменные разъяснения, смету или детальный расчет платы за содержание. Предложите утвердить на общем собрании дифференцированный размер платы (**[**постановление Конституционного суда от 29.01.2018 № 5-П**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/556353653/)**).**

**Последствия за неисполнение. За неоплату или несвоевременную оплату ЖКУ предусмотрено начисление пеней и судебное взыскание задолженности.**

**С 1 января 2021 года дополнительная мера при неоплате КУ - ограничение или приостановление КУ. Такой порядок предусмотрен в** [**подпункте «а»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M842NB/) **пункта 17 Правил № 354. Закончился мораторий в** [**постановлении Правительства от 02.04.2020 № 424**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/564603487/ZAP1KOS3AO/)**.**

**Ситуация**

**С какого момента собственник обязан оплачивать ЖКУ**

**Собственник обязан нести расходы за ЖКУ с момента возникновения права собственности на жилое помещение (**[**п. 5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RQ22P4/) **ч. 2 ст. 153 ЖК,** [**п. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M8I2N8/) **ст. 131 ГК). Такое право возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру в ЕГРН в Росреестре (**[**ст. 219**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M8A2N6/)**,** [**п. 2 ст. 223**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZAP2ABG3IK/) **ГК). Иное распределение обязанности оплаты за ЖКУ возможно в силу закона или по договору между прежним и новым собственником.**

**Государственная регистрация в ЕГРН является единственным доказательством существования права собственности, которое может быть оспорено только в судебном порядке (**[**ч. 5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578336847/XA00M2O2MP/) **ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»,** [**Обзор судебной практики Верховного суда № 2 (2019)**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/560661850/)**, утв. Президиумом Верховного суда 17.07.2019).**

**В новостройке будущий собственник помещения в МКД обязан платить за ЖКУ с даты, которая указана в передаточном акте или ином документе о передаче помещения (**[**п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RR42P9/)**).**

**Для наследников, не зарегистрировавших право собственности в Росреестре, момент возникновения обязанности платить за ЖКУ отличается (**[**ч. 4 ст. 1152 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901799839/XA00MBU2NP/)**). Обязанность оплаты ЖКУ у них связана с датой открытия наследства, то есть с днем смерти гражданина (**[**п. 1 ст. 1114 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901799839/XA00M3G2M3/)**). Достаточно установить такую дату и подтвердить фактическое принятие квартиры наследниками (проживание в квартире). Тогда в силу** [**пункта 4**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901799839/XA00MBU2NP/) **статьи 1152 ГК квартира и обязанности по оплате ЖКУ признаются принадлежащими наследнику, независимо от момента государственной регистрации права. Такое положение направлено на создание правовой определенности и исключает наличие временного промежутка между утратой прав наследодателем и их возникновением у наследника.**

**Ситуация**

**С какого момента у собственника возникает обязанность оплачивать взносы за капитальный ремонт**

**Начать платить взносы на капремонт «за себя» собственник помещения должен вместе с оплатой ЖКУ.**

**Долги по взносам на капремонт переходят к новому собственнику вместе с квартирой (**[**ч. 3 ст. 158 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M962N6/)**). Оно не связано с фактом приобретения права собственности. Долги прежнего собственника по взносам за капремонт переходят к новому собственнику в полном объеме.**

**Ситуация**

**Кто несет обязанность оплачивать ЖКУ, если жилое помещение принадлежит несовершеннолетнему**

**До достижения лицом 18-летнего возраста его обязанности по содержанию имущества, оплате ЖКУ выполняют родители или иные законные представили (опекуны, попечители) (ст.** [**21**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M7Q2N3/)**,** [**26**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA029V63HR/)**,** [**28**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA01UL83CU/) **ГК, ст.** [**56**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9015517/XA00M662MB/)**,** [**60**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9015517/ZA00MBG2MI/)**,** [**64**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9015517/ZA01G0M34H/) **СК). Обязанность родителей не зависит от факта совместного проживания с несовершеннолетним (**[**п. 28 постановления Пленума Верховного суда от 27.06.2017 № 22**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/456075119/ZAP2CD83H9/)**). Если несовершеннолетний от 14 до 18 лет имеет собственный заработок, стипендию, иные пособия, он отвечает за оплату ЖКУ самостоятельно, а в недостающей части отвечают родители (**[**ст. 26 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA029V63HR/)**).**

**Обязанность № 3. Допускать уполномоченных лиц к общему имуществу в квартире**

**Собственники и жители помещений обязаны предоставить УО, ТСЖ, ЖСК доступ в помещение, чтобы провести осмотр помещения или проверку инженерных систем. Также требуйте доступ, если необходимо провести ремонт общего имущества в МКД. Иными словами – всегда, если это касается общего имущества или безопасности других собственников.**

**Случаи такого допуска обобщенно названы в** [**ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/)**,** [**Правилах № 491**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/bssPhr3/)**,** [**Правилах № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/)**. Общая формулировка – «для надлежащего содержания общего имущества». Более конкретно обязанности прописаны в** [**подпунктах «д»–«ж» пункта 34 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением от 06.03.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M782MO/)**,** [**пункте 3.4.5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MEO2O0/) **Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных** [**постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/) **(далее – Правила № 170).**

**Последствия неисполнения. Когда собственник не пускает в помещение уполномоченного представителя, к нему применяются меры принуждения. Управляющий может заявить иск об устранении препятствий в доступе к ОИ и потребовать полного возмещения убытков, возникших по вине собственника (**[**подп. «в» п. 32 Правил № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M942NF/) **). Далее через службу судебных приставов принудительно попасть в квартиру.**

**Пример**

**Суд обязал собственников предоставить УО доступ в квартиру для проведения работ.**

**По аварийной заявке собственника слесарь УО произвел осмотр и выявил течь стояка ХВС в перекрытии между квартирами. Собственник второй квартиры доступ в квартиру не предоставил, на неоднократные обращения УО не отреагировал. Суд отметил, что собственники нарушают обязанность по содержанию ОИ, лишают УО возможности выполнить необходимые работы. И обязал собственников предоставить УО доступ в квартиру (**[**апелляционное определение Приморского краевого суда от 08.07.2019 по делу № 33-7110/2019**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/44335287/)**).**

**Принудительные меры сейчас работают крайне плохо. Организовать доступ в квартиру можно лишь с разрешения старшего пристава (**[**подп. 6 ч. 1 ст. 64 Закона об исполнительном производстве**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902063102/XA00MCC2NR/)**).**

**Пример**

**Суд обязал собственников предоставить доступ в квартиру для подтверждения факта незаконной перепланировки помещения.**

**Собственники осуществили перепланировку жилого помещения, которая могла повлечь за собой изменение технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования. При этом в доступе в квартиру УО для осмотра отказали. Суд обязал собственников предоставить УО доступ в квартиру. Право доступа к ОИ имеется у представителей исполнителя в силу прямого указания в законе, не зависит от конкретных обстоятельств и установлено в том числе для профилактики и предупреждения аварийных ситуаций или возможных нарушений прав граждан в будущем (**[**определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда от 07.05.2019 № 4-КГ19-6**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/44344124/)**).**

[**Читайте подробнее о том, как получить доступ к общему имуществу в помещении собственника**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/111847/)**.**

**Ситуация**

**Кто обязан следить за сроками поверки и техническим состоянием ИПУ**

**На практике управляющая МКД организация контролирует сроки межповерочной эксплуатации установленных приборов учета и** [**извещает**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/93953/) **собственников помещений МКД о необходимости проведения поверки. Это делается, чтобы начисления были корректными. Напрямую законом такая обязанность не установлена.**

**Сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале, должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учета, например, паспорте. Это закреплено** [**пунктом 80**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M8O2N6/) **Правил предоставления коммунальных услуг, утв.** [**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/) **(далее – Правила № 354).**

**Собственник обязан обеспечить оснащение помещения ИПУ, ввод его в эксплуатацию, надлежащую техническая эксплуатацию, сохранность и своевременную замену (**[**п. 81 Правил № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M9A2N9/)**).**

**Обязанность № 4. Использовать собственное помещение по назначению**

**Собственники должны использовать квартиру по целевому назначению – для проживания. Не допускается размещение в квартире промышленных производств, в том числе швейных и кондитерских цехов, а также гостиниц (**[**п. 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M602M9/) **ст. 288 ГК,** [**ч. 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFE2O5/) **ст. 17,** [**ч. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA01PTG3DV/) **ст. 30 ЖК).**

**Перепланировку и переустройство собственник вправе осуществлять с соблюдением требований** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9M2NG/) **статьи 26,** [**части 4**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCC2NQ/) **статьи 30 ЖК и по согласованию с органом МСУ.**

**Для реконструкции, которая фактически влечет уменьшение размера ОИ в МКД, в том числе и земельного участка под МКД, требуется согласие всех собственников (**[**п. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MCA2NM/) **ст. 290 ГК,** [**ч. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7C2N3/) **ст. 36,** [**ч. 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M742ME/) **ст. 40 ЖК,** [**п. 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6C2MG/) **Правил № 491,** [**п. 11**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/456060914/ZAP2PQQ3PR/) **Обзора, утв. Президиумом Верховного суда 26.04.2017).**

**Последствия неисполнения. Опасно, когда собственник в целях приспособить квартиру под цех или офис самовольно изменяет конфигурацию помещения.**

**За порчу жилого помещения или порчу его оборудования, использование помещения не по назначению грозит предупреждение или штраф:**

* **для граждан – от 1 тыс. до 1 тыс. 500 руб.;**
* **должностных лиц – от 2 тыс. до 3 тыс. руб.;**
* **юридических лиц и ИП – от 20 тыс. до 30 тыс. руб.**

**Наказание устанавливает** [**часть 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MCE2N4/) **статьи 7.21 КоАП. Собственника можно через суд обязать устранить нарушения и запретить использовать жилое помещение под размещение гостиницы, цеха, офиса (апелляционное определение Московского городского суда от 18.02.2019 по делу № 33-7156/2019).**

**Самовольные переустройство и перепланировка помещения в МКД влекут штраф по** [**части 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MD02N7/) **статьи 7.21 КоАП:**

* **для граждан – от 2 тыс. до 2 тыс. 500 руб.;**
* **должностных лиц – от 4 тыс. до 5 тыс. руб.;**
* **для юридических лиц и ИП – от 40 тыс. до 50 тыс. руб.**

**Но это не все. Собственнику придется привести помещение в первоначальное состояние.**

**Положительная строительно-техническая экспертиза и отсутствие жалоб соседей не помогут узаконить выполненный ремонт.**

**Суды по вопросам самовольных перепланировок и переустройств занимают крайне категоричную позицию. Отказывают в узаконивании произведенных с нарушением перепланировок и переустройств (**[**апелляционное определение Московского городского суда от 02.04.2019 по делу № 33-14340/2019**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/44334381/)**,** [**апелляционное определение Пермского краевого суда от 17.12.2018 по делу № 33-13543/2018**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/44335231/)**). А когда собственник отказывается восстановить первоначальное состояние помещения, суды решают вопрос о продаже помещения с публичных торгов (**[**ч. 5 ст. 29 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCE2NR/)**).**

**Ситуация**

**Могут ли УО, ТСЖ, ЖК признать перепланировку незаконной и обязать  привести помещение в прежнее состояние**

**Нет, такие требования могут предъявить только уполномоченные органы МСУ, ГЖИ, прокуратура. УО, ТСЖ, ЖК могут провести осмотр, выявить самовольные перепланировку и переустройство, сообщить в уполномоченные органы. Также могут от имени собственников потребовать возмещения ущерба и восстановления состояния ОИ. Такой способ защиты укладывается в содержание** [**статьи 12**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA026GA3GM/) **ГК о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права. Но требование не может касаться обязывания собственника восстановить состояние его квартиры. Хотя в практике встречаются исключения (**[**апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 06.06.2017 по делу № 2-2390/2016**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/44335354/)**).**

**Пример**

**Прокурор потребовал от собственника использовать жилое помещение в соответствии с его назначением.**

**Суд удовлетворил требование прокурора. Жилое помещение из пяти комнат использовалось ответчиком в качестве хостела. Нарушены требования санитарного, пожарного и антитеррористического законодательства (**[**апелляционное определение Московского городского суда от 12.07.2018 по делу № 33-30470/2018**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/44344308/)**).**

**Соседские обязанности**

**Обязанность № 5. Соблюдать правила проживания в МКД**

**Собственник живет в доме не один, а потому должен помнить правило «мой дом — мои соседи». Это самая объемная по своему содержанию обязанность.**

**Собственники должны соблюдать:**

* **санитарно-гигиенические и пожарные требования при пользовании собственными и общими помещениями;**
* **тишину и покой проживающих в доме;**
* **правила о запрете курения в местах общего пользования МКД;**
* **правила добросовестного и разумного пользования жилым помещением и общим имуществом (это обязанность морального содержания, но иногда имеет юридические последствия).**

**Например, закон не запрещает курить на собственном балконе, круглосуточно рисовать акварелью, каждый день печь пирожки и жарить шашлык. Но если это создает невыносимые условия для проживания соседей, суд может защитить интересы соседей.**

**Для того чтобы зафиксировать факт незаконного переустройства или перепланировки, а также ненадлежащего санитарно-гигиенического состояния общего имущества, используйте следующие шаблоны актов:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Акт внеочередного осмотра состояния общего имущества многоквартирного дома** | **Акт обследования санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома** |
|  |  |
|  |  |

**Пример**

**Штрафы за нарушение ы предусматривают законы Москвы и Санкт-Петербурга.**

**В** [**статье 3.13**](https://mini.1umd.ru/#/document/80/3686331/ZAP1RE23AD/) **Кодекса города Москвы об административных правонарушениях предусмотрен штраф за нарушение тишины и покоя граждан с 23 часов до 7 часов на защищаемых территориях и в защищаемых помещениях, а равно при проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в МКД и (или) нежилого помещения, не являющегося общим имуществом, иных ремонтных работ в данных помещениях с 19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (штраф для граждан – от 1000 до 2000 руб. Аналогичная ответственность за нарушение тишины установлена** [**статьей 8**](https://mini.1umd.ru/#/document/81/15092779/a62/) **Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге». Штраф для граждан – от 500 до 5000 руб.**

**Пример**

**Суд отказал в возложении на собственника обязанности устранить нарушения жилищных прав соседей.**

**Собственник в ранние утренние часы и вечерами готовит пирожки у себя на кухне, которые продает на рынке. Запах горелого масла проникает в квартиру истцов, негативно влияет на их здоровье. За это ответчик ранее, в 2011 году, привлекался к административной ответственности. Однако суд посчитал недоказанным нарушение жилищных прав соседей. В деле отсутствовали результаты обследований сотрудниками Роспотребнадзора, органами МСУ, полиции (**[**апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 29.08.2016 по делу № 33-16818/2016**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/16323490/)**).**

**Последствия за неисполнение.**

**За нарушение правил проживания в МКД могут выдать предупреждение или назначить штраф по** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MCE2N4/) **статьи 7.21 КоАП:**

* **для граждан – от 1 тыс. до 1 тыс. 500 руб.;**
* **должностных лиц – от 2 тыс. до 3 тыс. руб.;**
* **юридических лиц и ИП – от 20 тыс. до 30 тыс. руб.**

**Недовольный сосед может вызвать полицию или обратиться с жалобой в Роспотребнадзор. Роспотребнадзор возбуждает административное производство по признакам** [**статьи 6.4**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MC42N5/) **КоАП. Административный штраф составляет от 500 до 1000 руб.**

**Ситуация**

**Какие меры могут принять УО, ТСЖ, ЖК, когда собственники жалуются на шум в доме**

**Проведите опрос собственников по факту жалобы, составьте комиссионный акт. При выявлении личности нарушителя разъясните ему правила проживания в МКД.**

**Но этого недостаточно. Если собственник продолжает нарушать правила, его надо привлечь к административной ответственности. Для этого потребуется замерить уровень шума. Привлекаются Роспотребнадзор, проектные организации, а также организации, аккредитованные Роспотребнадзором на проведение независимой экспертизы шума. Результаты замеров шума, проведенных УО, ТСЖ, ЖК, собственниками дома самостоятельно, не будут считаться достоверными по причине отсутствия аккредитации и заинтересованности в результате измерения.**

**Пример**

**Совет МКД и собственники помещений потребовали выселить нерадивого пользователя из квартиры.**

**Ответчик создает антисанитарные условия не только в своей квартире, но и в подъезде, на замечания соседей не реагирует. В связи с противоправными действиями ответчика к нему применена мера административного воздействия. Остальные факты хулиганских действий не подтверждены доказательствами. Акты осмотра квартиры отсутствуют. Суд отказал, поскольку истцом мог быть только орган МСУ (**[**решение Добрянского районного суда Пермского края от 25.08.2014 по делу № 2-879/2014**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/44344940/)**).**

**Ситуация**

**Какой закон обязывает жителей соблюдать тишину в МКД**

**Законы о тишине приняли многие субъекты РФ. Например, в Москве действует** [**Закон города Москвы от 12.07.2002 №42**](https://mini.1umd.ru/#/document/80/3637777/) **«О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве». В Санкт-Петербурге – режим тишины регулирует** [**статья 8**](https://mini.1umd.ru/#/document/80/891831166/ZA00MJ42OS/) **Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70.**

**Превышение уровня шума образует состав административного правонарушения по** [**статье 6.3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/ZA00MME2OE/) **КоАП.**

**Ещё по теме**

* [**Подборка нормативных актов, которые регламентируют уровень шума в МКД**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/104247/)
* [**Объявление о запрете шуметь в МКД**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/61485/)
* [**Объявление «Отложите ремонт» для досок объявлений в подъездах МКД**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/72282/)
* [**Какие меры могут принять УО, ТСЖ, ЖК, когда собственники жалуются на шум в доме**](https://mini.1umd.ru/#/document/12/465392/)
* [**Часы тишины для жителей МКД по субъектам РФ**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/102526/)

**Как понудить собственника исполнять обязанности**

**Заставить собственника исполнять обязанности можно через суд или административный орган. Поскольку это крайняя мера, соберите достаточно доказательств вины собственника и испробуйте досудебные меры воздействия.**

**Проще обязать собственника нести расходы на содержание ОИ и взыскать с него задолженность. Но проще — не значит эффективней. Например, не ждите накопления больших сумм задолженности для обращения в суд. Лучше вести своевременную претензионно-исковую работу, чем получить неисполнимый судебный акт на большую сумму.**

**Есть обязанности, за неисполнение которых собственник не понесет ответственности. Он может не участвовать в общих собраниях, не избирать способ управления МКД, не передавать показания ИПУ. А когда он не пускает в квартиру для осмотра ОИ, нарушает соседские права шумом и запахами, шансы привлечь его к ответственности есть, но они малы.**

**В таком случае используйте нестандартные маркетинговые решения в воспитании жилищной культуры собственников.**

**Чаще напоминайте им о правилах проживания в МКД, пользования лифтом и другим ОИ, о наличии тихого часа, запрете курение в местах общего пользования.**

**Размещайте информационные объявления, таблички. Проводите информационные собрания, приглашайте разных экспертов. Сделайте краткую инструкцию для собственника и вручите ее на общем собрании, распространите через совет МКД.**

**Собственники могут попросить УО, ТСЖ принять меры воздействия в отношении нарушителя. Важно отреагировать на такое обращение. Это показатель качества работы управляющего с собственниками. А также минимизация риска ответственности. Ведь за вред общему имуществу МКД, причиненный действиями хулигана, отвечать придется вам. Если зафиксировать нарушение и установить личность нарушителя, такой ответственности можно избежать. Потому проверяйте доводы жалобы, составляйте комиссионный акт осмотра. А при необходимости направьте в адрес нарушителя претензию.**

**Ситуация**

**Могут ли УО, ТСЖ, ЖК выдавать собственникам предупреждения о нарушении и штрафовать**

**Нет.**

**Предупреждение и штраф – это меры административного воздействия, применяемые уполномоченными органами. На практике управляющие часто используют «предупреждения», чтобы придать значимость своим требованиям. Это не нарушение.**

**По правилам управляющий может направить в адрес собственника претензию с требованием прекратить нарушение, восстановить испорченное имущество или согласовать самовольные перепланировку, переоборудование. Письменная претензия – не меньший по значимости документ. Также может обратиться с жалобой на собственника в уполномоченный орган.**

**Ситуация**

**Как заставить собственника потравить грызунов и тараканов в его помещении**

**Для начала зафиксируйте факт антисанитарных условий. Проведите осмотр с фотофиксацией, опросите соседей и составьте акт осмотра мест общего пользования. А если удалось получить доступ в квартиру – акт осмотра квартиры. После чего направьте собственнику письменное требование о приведении квартиры в надлежащее состояние, соответствующее санитарным нормам. Приведите нормативное обоснование –** [**часть 4**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCC2NQ/) **статьи 30 ЖК,** [**СанПиН 2.1.3684-21**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/573536177/)**. Сообщите собственнику о негативных для него последствиях – обращение с жалобой в надзорные органы и суд, дополнительные судебные издержки.**

**Когда собственник отказывается добровольно устранять нарушение, обратитесь с жалобой в орган муниципального контроля, в ГЖИ или Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора (ЦГСЭН). Сообщите проверяющим, что собственник содержит помещение в антисанитарном состоянии, что приводит к порче жилого помещения, создает угрозу для здоровья соседей, в том числе несовершеннолетних детей. А далее подайте в суд иск об устранении нарушений санитарных правил и приведении жилого помещения в надлежащее состояние.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Судебная практика** | **УО обследовала и установила антисанитарные условия содержания квартиры в МКД. Рядом с квартирой присутствует запах бытовых отходов, а также скопление тараканов около входной двери. В саму квартиру представителей УО собственник не пускает, на предупреждение УО не реагирует. Суд обязал собственника помещения по иску УО привести жилое помещение в надлежащее санитарное состояние (**[**апелляционное определение Московского городского суда от 22.03.2019 по делу № 33-11442/2019**](https://mini.1umd.ru/#/document/98/44335433/)**).** |

**Какие запреты есть у собственников помещений в МКД**

**Собственники обязаны соблюдать правила пользования общим имуществом, а также права и законные интересы соседей. Из этих обязанностей вытекают 14 запретов для тех, кто проживает в МКД:**

**1. делать самовольную перепланировку;**

**2. курить в местах общего пользования;**

**3. захламлять лестничную клетку;**

**4. шуметь;**

**5. парковаться на газоне или вне стоянки возле дома;**

**6. закрывать вентиляционные решетки или перекрывать вытяжные каналы;**

**7. устраивать хостелы в жилых помещениях;**

**8. разводить кошек в подъезде;**

**9. складировать мусор за контейнерной площадкой;**

**10. мыть автомобиль во дворе;**

**11. проникать в подвал дома;**

**12. захламлять подвальные помещения;**

**13. устраивать производства в МКД;**

**14. выгуливать собак в неположенном месте.**

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

1. [**Отвечаем должникам правильно**](https://roskvartal.ru/vzyskanie-dolgov/15244-rabota-s-zabluzhdeniyami-kak-metod-profilaktiki-dolgov-za-zhku-primery?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=Qnj7BSETT4TLACwTseSx&utm_campaign=2023_08_09_14_portal_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

**«УО ничего не делает, актов нет, тариф незаконный, договор не подписан» – типичные аргументы неплательщиков за ЖКУ. Такие живут в домах практически каждой управляющей организации. Разбираемся, как обоснованно опровергнуть эти аргументы должников и почему важно проводить информационную работу среди собственников.**

**Информационная и разъяснительная работа с жителями МКД – одна из мер по профилактике задолженности**

**В топ-3 тем, которые интересуют управляющие организации и ТСЖ, входит взыскание задолженности, в частности информационная и досудебная работа с неплательщиками. У нас есть**[**отдельный раздел статей на эту тему**](https://roskvartal.ru/vzyskanie-dolgov)**, а также материалы с онлайн-семинаров, например, с Аликом Зеленковым:**[**видеозапись размещена под отчётной статьёй**](https://roskvartal.ru/vzyskanie-dolgov/14968-kak-uskorit-rabotu-po-vzyskaniyu-dolgov-i-povysit-eye-effektivnost)**.**

**Эксперты указывают**[**на важность профилактики задолженности**](https://roskvartal.ru/vzyskanie-dolgov/10916-kak-uo-postroit-i-vesti-effektivnuyu-rabotu-po-sboru-zadolzhennosti)**и превентивных мерах, досудебном урегулировании. Часто потребитель, который не оплачивает ЖКУ, не считает себя должником, пока ему об этом не сообщат.**

**Поэтому УО следует активно использовать личные встречи с неплательщиками, а также постоянно вести разъяснительную работу среди собственников. Глава Экспертного совета**[**Ассоциации «Р1»**](https://r1-gkh.ru/)**Елена Шерешовец**[**на одном из эфиров рассказала**](https://roskvartal.ru/deyatelnost-uk/11538-kak-uo-povysit-platyezhnuyu-disciplinu-v-usloviyah-obschey-samoizolyacii)**о важности такой работы с жителями для профилактики задолженности. Эксперт дала несколько рекомендаций компаниям:**

* **Фактами опровергать утверждение «УО ничего не делает!». Для этого следует показывать конкретные результаты своей деятельности.**
* **В простой и понятной форме разъяснять жителям МКД о важности своевременно платить за ЖКУ.**

**Собственники не платят по разным причинам, в том числе из-за заблуждений и незнания законодательства**

**Сотрудники УО должны понимать, что должники не платят по разным причинам. Например, часть собственников накапливает кратковременную задолженность, потому что отсутствуют в помещении и не получают платёжные документы: например, в командировке или на лечении в медицинском учреждении.**

**Отдельная группа – граждане, которые попали в тяжёлую жизненную ситуацию:**

* **из-за длительных задержек заработной платы, пенсии;**
* **из-за тяжелого материального положения собственника или нанимателя;**
* **из-за болезни собственника помещения или членов его семьи;**
* **из-за наличия в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и других недееспособных граждан.**

**Другие жители не платят по счетам систематически, накапливают огромные суммы задолженности. Кто-то считает, что управляющая организация не работает и поэтому платить не за что; другие – что природные ресурсы принадлежат всем гражданам на равных правах. Как работать с последними, мы говорили в отдельной статье о «Гражданах СССР» (внесены в реестр экстремистских организаций, запрещённых в России – прим. ред.).**

**Тех, кто считает, что управляющая организация ненадлежащим образом выполняет свои обязанности, Елена Шерешовец называет «любимой» категорией должников за ЖКУ. Они не платят, потому что не подписывали договор с УО, не видели акты выполненных работ или же лучше компании знают, как правильно делать начисления.**

**Собирайте заблуждения неплательщиков и разъясняйте их собственникам, опираясь на НПА и судебную практику**

[**Эксперт в своём Телеграм-канале разобрала**](https://t.me/Lena_Shereshovec/1577)**три типичных заявления от таких жителей многоквартирных домов, чтобы сотрудники УО знали, как правильно отвечать на аргументы неплательщиков.**

1. **«Нет договора – нет денег»**

**Отсутствие договора не освобождает от оплаты ЖКУ. Ссылка собственников на то, что они не ставили подписи на договоре с УО или жилищным объединением, несостоятельна и не освобождает от несения расходов на содержание общего имущества МКД.**

**Такая позиция подтверждается судебной практикой, например:**

* [**постановлением Шестнадцатого ААС от 12.08.2015 по делу № А63-9747/2014**](https://sudact.ru/arbitral/doc/R7QUgg8EEyoJ/)**;**
* [**определение ВАС РФ от 21.06.2013 № ВАС-7345/13 по делу № А27-12491/2012**](https://buhpressa.ru/dlya-bukhgaltera/normativnye-dokumenty/53-sudebnaya-praktika/5532-opredelenie-vysshego-arbitrazhnogo-suda-rf-ot-21-iyunya-2013-g-vas-7345-13)**.**

**Суды указывают, что отсутствие договора управления не освобождает собственника помещения от обязанности нести соответствующие расходы и оплатить выполненные работы и оказанные услуги.**

1. **«Нет акта – нет денег».**

**Такая позиция не согласуется с ЖК РФ и судебной практикой. Собственники оплачивают ЖКУ не по актам, а согласно платёжным документам, которые УО выставляет ежемесячно.**

**Как отметила Елена Шерешовец, требования о предоставлении актов выполненных работ поступают в основном от юридических лиц. Они ссылаются на то, что не могут оплачивать ЖКУ без документального подтверждения исполнения договора.**

**«Вы не обязаны предоставлять экземпляр акта каждому собственнику в отдельности. Они могут ознакомиться с актами в установленном законом порядке. ЖК РФ предусматривает составление актов на весь объём и стоимость работ, услуг, выполненных в МКД», – подчеркнула эксперт.**

**Основанием для внесения платы за ЖКУ для всех собственников, включая юридические лица, являются платёжные документы, выставленные в соответствии**[**с п. 1 ч. 2 ст. 155 ЖК РФ**](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645)**.**

1. **«Тарифы взяты с потолка, с расчётами не согласен – платить не буду».**

**«Те, кто не бывает на общих собраниях, любят говорить, что все тарифы и суммы взяты “с потолка”, никем не утверждены», – отметила Елена Шерешовец. – «Но то, что собственник лично не соглашался с размером платы за содержание жилого помещения, не позволяет ему игнорировать платёжные документы за ЖКУ».**

**Размер платы за содержание жилого помещения утверждают собственники на ОСС при наличии кворума и**[**необходимого для принятия решения количества голосов «за»**](https://roskvartal.ru/provedenie-oss/14721-kakim-kolichestvom-golosov-na-oss-utverzhdaetsya-razmer-platy-po-du)**. Если на общем собрании вопрос решён не был, то размер платы устанавливает орган местного самоуправления. Это предусмотрено**[**ч. 4 ст. 158 ЖК РФ**](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645)**.**

**Регулярно размещайте разъяснительную информацию в группах в соцсетях, чатах и каналах мессенджеров**

**Елена Шерешовец на одном из онлайн-семинаров отметила**[**важность ведения информационной работы с жителями онлайн**](https://roskvartal.ru/deyatelnost-uk/11538-kak-uo-povysit-platyezhnuyu-disciplinu-v-usloviyah-obschey-samoizolyacii)**: «Чаты, созданные УО для клиентов, должны стать источником правдивой информации, изложенной просто и доступно». В том числе такой канал поможет в профилактике задолженности.**

**Для этого можно использовать**[**целый комплекс онлайн-технологий**](https://roskvartal.ru/tehnologii-v-zhkh/11507-zachem-uo-organizovyvat-onlayn-kommunikaciyu-s-zhitelyami)**:**

* **мессенджеры;**
* **группы в соцсетях;**
* **виджеты и формы для обращений на сайте УО;**
* **электронная почта и смс-сообщения.**

**Незнание законов не освобождает неплательщиков от ответственности, а их знание, в том числе благодаря информационной работе УО, может снизить дебиторскую задолженность жителей перед компанией и, как следствие, нагрузку на юристов в рамках взыскания долгов.**

**У вас есть своя «библиотека» заблуждений, из-за которых собственники не платят за ЖКУ? Поделитесь ими в комментариях: мы подготовим для вас обоснование неправильности таких позиций.**

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

1. **Списки должников и закон о персональных данных теория и судебная практика**

**В одной статье собрали случаи, когда управляющим организациям не требуется согласие жителей дома на обработку их персональных данных, а когда эти действия станут нарушениями № 152-ФЗ. Также читайте о штрафах за такие нарушения и мнении судов, какие сведения УО и ТСЖ законно могут указывать в списках должников.**

**В № 152-ФЗ прописаны случаи, когда УО может обрабатывать персональные данные без согласия жителей**

Чтобы выставлять счета за ЖКУ в адрес жителей многоквартирного дома, вести претензионно-исковую работу, проводить ОСС, управляющая организация не должна получать согласия собственников на обработку их ПДн. УО делает это в силу закона для выполнения условий договора управления (пп. 2 ст. 6 № 152-ФЗ). Обработка подразумевает любые действия с данными, которые помогают идентифицировать человека: сбор, запись, систематизация и накопление, хранение, обновление, изменение, использование, передача (ч. 3 ст. 3 № 152-ФЗ).

Не требуется УО и РСО согласие субъектов на обработку их персональных данных: - при передаче сведений расчётным центрам, которые по агентскому договору выставляют счета и собирают плату за ЖКУ;

- при размещении в ГИС ЖКХ информации в соответствии с приказом № 74/114/пр, в том числе платёжных документов и информации о размере задолженности;

- при предоставлении персональных данных по запросу надзорных органов, которые в силу закона имеют право получать ПДн для исполнения своих обязанностей.

**За нарушение № 152-ФЗ управляющие организации и РСО и ТСЖ привлекаются к административной ответственности**

Существует целый перечень действий операторов ПДн, которые трактуются как нарушения требований законодательства в области персональных данных:

- обработка данных без согласия субъекта,

- несоблюдение мер по защите ПДн,

- неуведомление Роскомнадзора о начале обработки данных, использование ПДн для реализации сторонних целей,

- передача их третьим лицам без письменного согласия субъекта,

- отсутствие в открытом доступе политики обработки ПДн и перечня допущенных к данным лиц.

В соответствии с ч. 1 ст. 13.11 КоАП РФ, УО или ТСЖ могут быть наказаны за совершение действий с ПДн, которые не направлены на выполнение договора управления или требований устава.

**За нарушение по ч. 1 ст. 13.11 КоАП РФ предусмотрено наказание в виде предупреждения или штраф 60–100 тысяч рублей для организаций, 10–20 тысяч рублей – для должностных лиц.**

Согласно ч. 2 ст. 13.11 КоАП РФ, за обработку данных без согласия субъекта в случаях, когда такое согласие обязательно, для юр. лиц предусмотрен штраф от 30 до 150 тысяч рублей, для руководителей – от 20 до 40 тысяч.

Одно из нарушений № 152-ФЗ – указание ПДн в открытых списках должников без согласия субъектов данных Ярким примером нарушения по ч. 2 ст. 13.11 КоАП РФ является размещение управляющей организацией списков должников за ЖКУ в общедоступных местах, публикация их на сайте или в СМИ. Если в подобных списках указаны ПДн, которые позволяют идентифицировать конкретного человека, то на размещение таких сведений УО/ТСЖ обязаны получить письменное согласие упоминаемых в документе субъектов ПДн.

Чтобы не допустить такого нарушения, данные необходимо обезличить: например, привести в списке только номера квартир и размер задолженности, без личных данных жителей помещения или его собственников. Такие данные не относятся к персональным, что подтвердил Роскомнадзор.

**Суды признают право УО РСО и ТСЖ указывать в списках должников обезличенные ПДн**

Судебная практика по вопросу правомерности размещения УО списка должников следует логике, что обезличенная информация о долгах в МКД не является нарушением. **Например:**

- Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18.11.2020 по делу № 88-26394/2020. Собственник квартиры в МКД подал иск к УО, которая расклеила на подъездах дома списки должников. В них были указаны номер дома, квартиры и сумма долга. Истец посчитал, что данная информация «служит темой для разговора соседей» и потребовала признать действия компании незаконными. Суд с собственником не согласился: по размещённой в листовках информации нельзя идентифицировать конкретное лицо. Персональными данными являются фамилия, имя, отчество должника, адрес проживания: на их опубликование действительно требуется согласие. - Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 29.11.2017 по делу № 33-25475/2017. В этом споре собственник подал иск к ТСЖ, которое в списке должников указало его персональные данные: фамилию, имя, отчество, номер квартиры, сумму задолженности. Такие списки товарищество разместило на информационных стендах в подъездах МКД, но истец не давал на это согласия. Он указал, что подобные действия нарушали его право «на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну».

Суд согласился с позицией собственника и постановил удалить ПДн истца со стендом и впредь без его согласия не распространять. При этом судья отметил, что такой запрет не действует в отношении обезличенных и общедоступных персональных данных.

**На заметку**

Как отметила глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец, в законодательстве нет чёткого указания на то, относятся ли к персональным данным номер квартиры и сумма задолженности.

«В законе такое определение ПДн, что при желании всё можно подтянуть под персональные данные. Если судья сильно захочет, то признает это нарушением. Такая практика тоже есть, хоть и немного», – подчеркнула эксперт.

При этом отметим, что право на публичное использование персональных данных должников есть у судебных приставов: например, в Магадане сотрудники УФССП разместили на улицах города баннеры с фотографиями должников. Такая практика законна в отношении должников, которые скрываются от приставов. Один из должников, увидев себя на билборде, оплатил долг в 200 тысяч рублей.

УО и поставщикам ресурсов обнародовать данные о своих клиентах-должниках на билбордах не стоит, если они не хотят быть привлечены к ответственности за нарушение законодательства в сфере защиты персональных данных. Но у УО или ТСЖ есть выход: они могут разместить на щите сведения о ненастоящих должниках, несуществующих на самом деле людях.

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

1. [**Анализ изменений в НПА**](https://roskvartal.ru/provedenie-oss/15241/o-prinyatyh-v-iyule-izmeneniyah-v-zhilischnyh-npa-i-ih-vliyanii-na-rabotu-uo?utm_source=email&email=ass.ogkh@mail.ru&utm_medium=email&key=Qnj7BSETT4TLACwTseSx&utm_campaign=2023_08_09_14_portal_for_ossusers&utm_term=ass.ogkh@mail.ru)

**28 июля опубликован Федеральный закон с изменениями в статье ГК РФ об общем имуществе, а также утверждены Госдумой и Совфедом РФ законопроекты об ОСС и о запрете смены УО в первый год её работы. Узнайте, как эти нововведения повлияют на работу управляющих домами организаций.**

**Собственники на ОСС вправе изменить правила распределения бремени содержания общего имущества**

**Эксперты**[**Ассоциации «Р1»**](https://r1-gkh.ru/)**Сусана Киракосян и Ирэн Парсамян в Телеграм-эфире обсудили плюсы и минусы изменений в законодательстве, которые утверждены в июле 2023 года:**

**Первое нововведение, которое проанализировали эксперты, –**[**Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ**](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202307240018?index=2)**. Он вступит в силу 1 октября 2023 года. Сусана Киракосян выделила четыре важных момента в законе:**

1. **Понятие общего имущества конкретизировано – это то имущество, которое используется для общих потребностей.**
2. **Запрещено выделять долю в таком имуществе в натуре – сделки считаются ничтожными.**
3. **Передача его во владение или пользование третьим лицам происходит на основании решения ОСС, принятого не менее чем ⅔ от голосов всех собственников в доме. В № 351-ФЗ оговорено: сделки, связанные с долями, не должны противоречить интересам владельцев помещений.**
4. **В новом НПА также определено правило о содержании общего имущества. Каждый собственник должен участвовать в расходах на сохранение и содержание своей доли. Это бремя они могут изменять единогласным решением.**

**Осенью законодатели вернутся к вопросу урегулирования в НПА**[**правил содержания общего имущества в коттеджных посёлках**](https://roskvartal.ru/news/deyatelnost-uk/14389-zakonodatelstvo-v-zhkh-kottedzhnye-posyelki-tarify-i-obraschenie-s-tko)**, так как нет соответствующих НПА.**

**ж Собственники не могут без причин отказаться от договора управления с УО в первый год её работы**

**Эксперты также обсудили**[**законопроект № 201813-8**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/201813-8#bh_histras)**о том, что собственники не вправе без причины менять управляющую организацию в первый год её работы. Документ уже утверждён Совфедом РФ.**

**«Меня поразила до глубины души непродуманность закона. Очень несерьёзный и странный подход. На сегодняшний день я отношу себя к критикам данной законодательной инициативы», – поделилась своим впечатлением об изменениях Сусана Киракосян.**

**Если сейчас при захвате дома рейдером вопрос решается проведением нового ОСС, то после вступления нового закона в силу жители будут вынуждены тратить месяцы на борьбу. Если дом незаконно перехватят, то оспорить поддельный протокол можно будет только в суде.**

**В законопроекте также прописано, что собственники вправе отказаться от УО в первый год её работы, но только при невыполнении условий договора управления. Но, как отметили эксперты, критерии оценки, на основе которых жители могут это сделать, законодатели не указали.**

**Сусана Киракосян посоветовала УО подстраховаться – вынести на ОСС вопрос об изменениях в договоре управления: прописать в нём критерии для оценки невыполнения его условий. «В противном случае всё будет решать судебная практика», – добавила эксперт. Подробнее о принятом законопроекте и его последствиях для работы УО и ТСЖ.**

**Конкретизация данных об администраторе ОСС поможет в борьбе с подделкой результатов собраний**

**Ещё одно нововведение в НПА, о котором в эфире говорили эксперты, –**[**законопроект № 285045-8**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/285045-8)**. Он внесёт изменения в перечень лиц, которые могут быть администраторами ОСС: собственники, представители УО и в некоторых случаях – органы МСУ.**

**Для идентификации администратора нужно будет указывать его персональные данные:**

* **если это физическое лицо – фамилию, имя и отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, контактный номер телефона и адрес электронной почты;**
* **если юрлицо – наименование компании, приказ о приёме на работу сотрудника, почтовый адрес, контактный телефон и адрес официального сайта.**

**Эксперты Сусана Киракосян и Ирэн Парсамян считают, что эта мера скажется положительно на борьбе с подделкой решений и снизит возможность фальсификации результатов собраний собственников.**

**Подробный разбор новых НПА, в том числе нюансов работы администратора ОСС,  –**[**в видеозаписи эфира**](https://vk.com/video-189307695_456239082)**.**

**их влиянии на работу УО**

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

* 1. **Пять ситуаций из практики управления МКД: разбирают эксперты**

**В мае эксперты Ассоциации «Р1» ответили на десятки вопросов управляющих организаций и ТСЖ, в том числе рассказали, как делать перерасчёт за капремонт и неработающий лифт, кто обязан вывозить мусор после ремонта и можно ли брать с собственников дополнительную плату за обслуживание домофона.**

**Должна ли УО сделать перерасчёт по взносам на капремонт по заявлению жителя муниципальной квартиры**

**Должна ли УО сделать перерасчёт по взносам на капремонт по заявлению жителя квартиры, если оказалось, что помещение является не частной, а муниципальной собственностью? Если да, то за какой период и применяется ли в этом случае статья ГК РФ о сроке исковой давности?**

**Согласно ч. 3 ст. 158 ЖК РФ, обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД распространяется на всех собственников. При смене владельца квартиры обязательство предыдущего собственника по оплате взносов на капремонт переходит к новому. Исключение – если за капремонт не платили РФ, субъект РФ или муниципалитет.**

**Поскольку собственником жилья является муниципальное образование, соответственно, бремя расходов на капремонт, в силу прямого указания закона, возложено на администрацию. Управляющей организации необходимо произвести нанимателю перерасчёт и перевыставить счёт за весь период органу местного самоуправления. Также можно предложить нанимателю предъявить регрессом требование к администрации. К данному случаю возможно применить ст. 196 ГК РФ и произвести перерасчёт за три года.**

**Кто должен убрать мусор, оставшийся у дома после ремонта муниципальной квартиры**

**Кто должен вывозить мусор, который остаётся после ремонта жилых и нежилых помещений в домах, в том числе в квартирах муниципального жилфонда? Собственники складируют такие отходы прямо у МКД.**

**Согласно ч. 4 ст. 30 ЖК РФ, собственник обязан поддерживать своё помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, а также соблюдать: права и законные интересы соседей, порядок пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в МКД. В соответствии с п. 9 разд. 2 ПП РФ № 1156, потребители складируют ТКО в местах накопления отходов, которые определяются договором на оказание услуг в соответствии со схемой обращения с отходами.**

**В соответствии с п. 11 разд. 2 ПП РФ № 1156, крупногабаритные отходы складируются на контейнерных площадках: в бункеры, на специальных площадках для КГО. Вывоз КГО обеспечивает региональный оператор, в том числе по заявкам потребителей, или самостоятельно жителями дома (п. 12 разд. 2 ПП РФ № 1156). При несанкционированном складировании ТКО и крупногабаритного мусора устранить его должен владелец помещения, в том числе муниципалитет, если квартира находится в его собственности.**

**Может ли УО брать с собственников дополнительную плату за обслуживание домофона**

**При каких условиях УО вправе взимать с собственников помещений плату за обслуживание домофонов, установленных в многоквартирном доме?**

**Собственник квартиры несёт бремя содержания общего имущества, в состав которого включаются, в частности, домофоны как часть единой системы автоматического запирающего устройства дверей подъездов МКД. Это соответствует нормам ч. 3 ст. 30, п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 7 Правил № 491, определению Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20.04.2021 по делу № 88-10489/2021. Установку, эксплуатацию и ремонт домофонов должны оплачивать собственники помещений в МКД.**

**- Если АЗУ предусмотрен проектно-сметной документацией на дом, то плата взимается не за установку, а за обслуживание домофона (апелляционное определение Московского городского суда от 04.09.2018 по делу № 33-34070/2018).**

**- Если обслуживание домофона предусмотрено договором управления МКД, то данный вид работ оплачивается за счёт платы на содержание и ремонт жилого помещения. Если же договором управления МКД такое обслуживание не предусмотрено, то для начисления соответствующей платы необходимо решение ОСС и заключение договора с подрядчиком.**

**При этом тариф на обслуживание домофона, а также порядок внесения платы за него устанавливается в договоре с обслуживающей организацией (п. 1 ч. 2 ст. 154, п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ, письмо Минстроя РФ от 11.04.2016 № 10686-АТ/04).**

**Какой установлен порядок расторжения договора управления, заключённого по итогам открытого конкурса**

**Есть ли особенные условия для расторжения договора управления, заключённого по итогам открытого конкурса, если в документе прописано условие его пролонгации на тот же срок?**

**Действующее жилищное законодательство не выделяет особенностей для расторжения УО договора управления многоквартирным домом, заключённого по результатам открытого муниципального конкурса. К нему применимы общие нормы, предусмотренные ЖК РФ. Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ, по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:**

**- при существенном нарушении договора другой стороной;**

**- в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами.**

**УО может вынести вопрос о расторжении договора управления на обсуждение на общем собрании собственников (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ). В случае положительного решения, принятого в порядке, предусмотренном ст. 46 ЖК РФ, он будет расторгнут. Однако в данном случае речь идёт о согласованном решении. Также договор может быть прекращён по окончании срока его действия при наличии заявления одной из сторон, что следует из ч. 6 ст. 162 ЖК РФ.**

**Обязана ли РСО списать долг банкрота в доме, где УО – исполнитель коммунальных услуг**

**Управляющая организация – исполнитель коммунальных услуг списала долги гражданину-банкроту. Влияет ли такая ситуация на её отношения с РСО и обязан ли поставщик ресурсов также списать долги банкрота?**

**Банкротство – процедура, предусмотренная Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ. Она предполагает освобождение лица от исполнения обязательств перед кредитором: например, жителя дома – перед управляющей организацией, ТСЖ или кооперативом. Гражданин вправе подать заявление о банкротстве в арбитражный суд при условии, что его долг составляет не менее 500 тысяч рублей и он не платил по нему в течение трёх месяцев (ст. 213.3 № 127-ФЗ). С даты признания арбитражным судом гражданина банкротом задолженность перед кредитором признаётся безнадёжной (п. 5 ст. 213.25, п. п. 1, 2 ст. 223.6 № 127-ФЗ). Гражданин освобождается от дальнейшего исполнения требований кредиторов, указанных в заявлении. Однако, если УО – исполнитель коммунальной услуги, то перед РСО гражданин-банкрот обязательств не несёт. Поставщик ресурсов не обязан снижать сумму долга компании по договору на размер списанной банкроту задолженности. Можно попробовать обратиться в РСО за прощением долга в порядке ст. 415 ГК РФ, сославшись на банкротство собственника. Хотите оперативно получать квалифицированные консультации экспертов и юристов в сфере ЖКХ? Вступайте в Ассоциацию «Р1» и пользуйтесь всеми преимуществами членов объединения.**

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

**На какие изменения в НПА о воинском учёте УО обратить внимание**

**Продолжаем тему деятельности УО и ТСЖ как работодателей. Сегодня разбираемся в новых нормативно-правовых актах в сфере воинского учёта и призыва граждан на службу. Читайте, какие произойдут изменения и коснутся ли они индивидуальных предпринимателей.**

**Оформление трудовых отношений с сотрудниками, отбывшими в зону СВО**

**В сентябре 2022 года в России прошла частичная мобилизация граждан (Указ Президента РФ от 21.09.2022 № 647). На военную службу были призваны годные к службе мужчины в возрасте до 55 лет, как правило, работающие по трудовым договорам.**

**Также появилась группа граждан, которые добровольно вступили в ВС РФ или заключили контракт на военную службу. Частичная мобилизация вызвала десятки вопросов у работодателей, в том числе – как оформить отбытие в армию сотрудника по ТК РФ. Госдума России оперативно приняла поправки в этот кодекс, которые стали Федеральным законом от 07.10.2022 № 376-ФЗ. В ТК РФ была введена новая ст. 351(7) ТК РФ, которая стала основной для регулирования трудовых отношений с военными, отбывшими в зону СВО.**

**Мы подробно разобрали вопросы оформления мобилизованных и добровольцев в зависимости от группы:**

**- призванные на военную службу по мобилизации;**

**- заключившие контракт в соответствии с ч. 7 ст. 38 Федерального закона от 28.03.1998 № 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе»;**

**- подписавшие контракт о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы РФ.**

**Повышение призывного возраста и штрафов за нарушения НПА о воинской обязанности и призыве**

**Полтора года СВО и частичная мобилизация выявили правовые пробелы в законодательстве о воинском учёте и призыве, и депутаты Госдумы РФ активизировали работу по принятию инициатив в этой сфере, в том числе внесённых ещё в 2019 году. Одним из итогов этой работы стали новые Федеральные законы в сфере воинского учёта и призыва, опубликованные в конце июля – в начале августа 2023 года.**

**Возраст. Главное изменение, которое в НПА введёт Федеральный закон от 04.08.2023 № 439-ФЗ, – продление призывного возраста. С 1 января 2024 года верхняя граница для призыва – 30 лет вместо 27.**

**Штрафы. Федеральный закон от 31.07.2023 № 404-ФЗ вводит новые или повышает установленные штрафы за нарушения в сфере военного учёта и призыва.**

**С 1 октября 2023 года:**

**- За неявку в военкомат штраф составит 30 тысяч рублей. Сейчас уклонисту грозит всего 3 тысячи рублей.**

**- За неуведомление военкомата об изменении семейного положения, образования, работы, должности или места пребывания – 10–20 тысяч рублей. Изменятся и санкции по отношению к должностным и юридическим лицам – работодателям, сотрудники которых являются военнообязанными и, или подлежащими призыву при мобилизации. Так, должностных лиц накажут штрафами в 60–80 тысяч рублей, юрлиц – 400–500 тысяч рублей, если они не выполнят обязанности по оповещению и явке граждан, подлежащих призыву на военную службу по мобилизации.**

**Согласно ст. 21.1 КоАП РФ, за непредоставление в военкомат списков граждан, которые подлежат первоначальной постановке на воинский учёт, должностные лица заплатят штраф в 40–50 тысяч рублей, а юрлица – 350–400 тысяч рублей. Сейчас за такое нарушение штрафуют всего на 1–3 тысячи рублей. Такие же суммы прописаны в ст. 21.2 КоАП РФ – за неоповещение граждан о повестке и их неявку в военкоматы.**

**Изменения коснутся:**

**- ст. 21.4 КоАП РФ – несообщение сведений о гражданах, состоящих на воинском учёте: штраф составит 40–50 тысяч рублей.**

**- ст. 21.7 КоАП РФ – за умышленную порчу или утрату документов воинского учёта: штраф теперь 3–5 тысяч рублей.**

**Пребывание в запасе. В данной сфере изменения внесены Федеральным законом от 24.07.2023 № 326-ФЗ. Увеличены сроки пребывания в запасе, а также введены различные ограничения для призывников.** **Эти нововведения мы с членами Ассоциации «Р1» обсудили в закрытом чате. Вступайте в наше объединение – и получите доступ ко всем материалам и дискуссиям.**

**Обязанность уведомлять военкоматы о приёме призывника на работу и индивидуальные предприниматели**

**В силу изменений по воинскому учёту и ужесточению в этой сфере административной ответственности для юридических лиц, возник вопрос: должны ли отчитываться о призывниках и военнообязанных гражданах индивидуальные предприниматели (ИП).**

**Обсуждая его с кадровой службой РосКвартала, мы пришли к следующему:**

**- Индивидуальные предприниматели не являются юрлицами. Эта правовая форма даже иногда именуется «предприниматель без образования юридического лица».**

**- Административная ответственность по ведению воинского учёта и уведомлению военкомата о приёме и увольнении военнообязанных лиц лежит только на должностных лицах юрлиц и самих юридических лицах.**

**Получается, предоставление таких сведений – это право ИП, а не обязанность. Но в регионах военкоматы требуют от предпринимателей вести уведомительную работу.**

**В судебной практике есть примеры, подтверждающие позицию, что индивидуальные предприниматели не обязаны уведомлять военные комиссариаты в соответствии с Федеральным законом от 28.03.1998 № 53-ФЗ, например, постановление Президиума ВАС РФ от 28.04.2009 № 13798/08. ИП обратился в суд, чтобы оспорить привлечение к ответственности по ч. 3 ст. 21.4 КоАП РФ. Он не предоставил в военный комиссариат сведения о заключении трудового договора с лицом, состоящим на воинском учёте. Суды всех инстанций встали на сторону предпринимателя: субъектами такого административного правонарушения являются должностные лица организаций, к которым истец не относится. Ещё одно дело из практики нашли наши коллеги из компании «МКДЭКСПЕРТ» – постановление Третьего ААС от 10.07.2008 по делу № А33-4142/2008. Инстанции также указали, что закон не обязывает индивидуального предпринимателя сообщать в военный комиссариат сведения о принятых на работу гражданах. Поэтому ИП могут смело оспариваем протоколы, если прокуратура или военкомат попытается привлечь их к ответственности за такое правонарушение.**

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

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

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

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

**г. Орёл**

**август 2023 г.**