

**Информационный бюллетень**

**№ 9**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**сентябрь 2023 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли ЖКХ.**
2. **10+ НПА в жилищной сфере, которые вступают в силу 1 сентября 2023**
3. **Как сузить круг нарушителей, передающих недостоверные показания ИПУ**
4. **Разъяснения о программе контроля воды и другие письма Минстроя РФ**
5. **Что волнует УО в сфере коммунальных услуг и в отношениях с РСО: обзор**
6. **Осенние изменения 2023, которые меняют работу управленцев**
7. **10 популярных вопросов сентября**
   * + 1. **Главные новости отрасли**

**РСО освободят от размещения в ГИС ЖКХ информации о должниках**

Источник фото: [iggn.permkrai.ru](https://upravlenie-gkh.ru/novosti/novosti-otrasli/rso-osvobodyat-ot-razmeshcheniya-v-gis-zhkkh-informatsiyu-o-dolzhnikakh/iggn.permkrai.ru)

**Минстрой России инициировал возложить обязанность о внесении в ГИС ЖКХ сведений о задолженности граждан за ЖКУ и о ее погашении на судебный департамент при Верховном суде РФ и Федеральную службу судебных приставов.**

**11.08.2023**

**Ознакомиться с законопроектом можно**[**здесь**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/421343-8)**.**

**«В целях оптимизации процесса получения органами исполнительной власти субъектов РФ, уполномоченными на предоставление субсидий и компенсаций, информации о наличии или отсутствии у граждан подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем три последних года, законопроектом вводится обязанность судебного департамента при Верховном суде РФ, ФССП России и его территориальных органов по размещению в автоматизированном режиме в системе информации о судебных актах, подтверждающих наличие задолженности», - говорится в пояснительной записке к документу.**

**Также согласно законопроекту, РСО освободят от обязанности вносить в ГИС ЖКХ сведения, размещение которых возложено на других лиц. Например, информацию о производственных и инвестиционных программах лиц, осуществляющих поставки ресурсов для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные и жилые дома.**

**Таким образом, инициативы направлены на снижение нагрузки на поставщиков жилищно-коммунальных услуг, которые ежемесячно обрабатывают более 12 млн запросов по наличию у граждан долгов за ЖКУ, а также на исключение дублирования информации.**

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**«\_10. августа 2о23\_ г . № 6826-П16-ММ МОСКВА**

**Государственная Дума ФС РФ Дата 10.08 2023 18:38. Vo421343-8:**

**Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации О внесении проекта федерального закона "О внесении изменений в статьи 6 и 7 Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"**

**В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в статьи 6 и 7 Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".**

**Приложение: 1. Текст проекта федерального закона на 3 л. 2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 2 л. 3. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 л. 4.**

**Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л. 5.**

**Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л. 6. Распоряжение Правительства Российской Федерации о назначении официального представителя Правительства Российской Федерации по данному вопросу на 1 л. Председатель Правительства Российской Федерации М.Мишустин**

**Вносится Правительством Российской Федерации Проект ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О внесении изменений в статьи 6 и 7**

**Федерального закона "О государственной информационной системе жилищнокоммунального хозяйства"**

**Статья 1 Внести в Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, № 30, ст. 4210; 2017, № 1, ст. 10; 2018, № 1, ст. 69; 2019, № 52, ст. 7841; 2021, № 18, ст. 3065; № 24, ст. 4232; 2022, № 1, ст. 5; 2023, № 1, ст. 16) следующие изменения: 1) часть 1 статьи 6 дополнить пунктом 43 следующего содержания: "43) информация об исполнительных производствах, возбужденных на основании исполнительных документов, содержащих требования о взыскании задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг."; 2) в статье 7: а) в части 6 слова "ведения государственного кадастра недвижимости" заменить словами "ведения Единого государственного реестра недвижимости", слова "государственного кадастра недвижимости и из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" заменить словами "Единого государственного реестра недвижимости ; б) в части 19 цифры "11," исключить; в) часть 22 дополнить словами "в целях размещения в системе информации из указанных государственных и муниципальных информационных систем"; г) дополнить частью 24 следующего содержания: "24. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по исполнению судебных актов, и его территориальные органы на основании полученных из системы запросов оператора системы и лиц, указанных в частях 13 и 16 настоящей статьи, или уполномоченных ими учреждений размещают в системе информацию, предусмотренную пунктом 43 части 1 статьи 6 настоящего Федерального закона.". 0479158-Уч-2023 (9.0) 111 Статья 2 1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования, за исключением подпункта "г" пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона. 2. Подпункт "г" пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу по истечении двухсот десяти дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона. Президент Российской Федерации**

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

**Для улучшения систем водоснабжения выделено более 843 млн рублей**

**По словам Михаила Владимировича Мишустина, Премьер-министра России, в 2023 году 11 регионов получат дополнительное финансирование на строительство и реконструкцию объектов питьевого водоснабжения.**

30.08.2023

**«Правительство продолжает работу по обеспечению жителей регионов качественной питьевой водой в рамках федерального проекта «Чистая вода», - отметил Мишустин.**

**Дополнительное финансирование в размере более 843 млн рублей выделено в Башкортостан, Дагестан, Калмыкию, Карачаево-Черкесскую Республику, Якутию, Архангельскую, Владимирскую, Костромскую, Липецкую, Нижегородскую и Ульяновскую области.**

**Напомним, что основной задачей проекта «Чистая вода» является обеспечение к 2024 году питьевой водой из систем централизованного водоснабжения более 88,8% жителей страны.**

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

**ФАС усилит контроль за тарифами на коммунальные услуги**

**Федеральная антимонопольная служба усилит контроль за тарифами на коммунальные услуги в регионах. Служба разработала проект постановления Правительства, который позволит расширить охват контрольной деятельности и более эффективно реагировать на необоснованный рост тарифов. Проверки по новым правилам планируют уже в этом году. Об этом рассказал замруководителя ФАС Сергей Пузыревский.**

**Документ предлагает наделить территориальные органы ФАС полномочиями по внеплановым выездным и документарным проверкам экономической обоснованности тарифов в субъектах. Управления смогут самостоятельно проводить проверки по поручению центрального аппарата службы. При этом результат проверки и решения о применении мер административного реагирования по-прежнему будет принимать специальная комиссия ФАС. Первые такие проверки планируют провести уже до конца 2023 года. Кроме того, проект предусматривает сократить на 10 рабочих дней сроки контрольных мероприятий, чтобы более оперативно проводить проверки.**

**Работа по контролю за экономической обоснованностью тарифов – одно из приоритетных направлений в деятельности ФАС, отметил Сергей Пузыревский. Мораторий на проверки в части тарифного регулирования был отменен с учетом важности данной сферы. После этого ФАС в короткие сроки провела восемь проверок и выдала 48 предписаний и восемь приказов об отмене решений по установлению тарифов. В результате из тарифов в 2023 году надо исключить 9,2 млрд необоснованных средств. На текущий год ФАС еще запланировала 14 плановых и внеплановых мероприятий. В проверках участвуют представители прокуратуры.**

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**Вышли рекомендации Роскомнадзора по работе с персональными данными**

**Роскомнадзор опубликовал перечень рекомендаций по обработке персональных данных. Рекомендации вышли в связи с тем, что стало больше случаев неправомерного распространения персональных данных. Рекомендации Роскомнадзора:**

**1. Минимизируйте перечень персональных данных, которые собираете и обрабатываете. Используйте лишь те данные, которые действительно необходимы для оказания услуг, продажи товаров и иной деятельности организации.**

**2. Обеспечьте раздельное хранение различных категорий персональных данных (клиенты, работники, соискатели и т. д.), в том числе несовместимых между собой по целям обработки.**

**3. Храните идентификаторы, указывающие на человека (Ф. И. О., e-mail, телефон, адрес), и данные о взаимодействии с ним (оказанные услуги, проданные товары, переписка, договоры и т. д.) в разных, не связанных друг с другом непосредственно базах данных. Используйте для связи этих баз синтетические идентификаторы, не позволяющие без дополнительной информации и алгоритмов отнести информацию в этих базах к конкретному субъекту персональных данных, и храните их отдельно от предыдущих двух баз.**

**4. Откажитесь от практики накопления персональных данных «на всякий случай», от формирования профилей клиента, если это не жизненно нужно для организации. Своевременно уничтожайте персональные данные при достижении цели их обработки (например, после оказания услуги).**

**5. Используйте технические и программные средства, принадлежащие оператору, для обеспечения необходимого уровня безопасности данных. Поручение обработки данных третьим лицам не снимает с оператора ответственности, но снижает контроль со стороны оператора за принимаемыми мерами безопасности.**

**6. Своевременно информируйте Роскомнадзор о признаках и (или) наступивших инцидентах, повлекших (возможно повлекших) распространение персональных данных субъектов.**

**7. Принимайте меры физического контроля доступа к данным во избежание компрометации данных внутренним нарушителем.**

**8. Назначьте ответственного в вашей организации за защиту персональных данных, наделите его необходимыми полномочиями.**

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------  
**Управленцам могут вернуть свободный доступ к персональным данным в ЕГРН**

**Депутаты Госдумы предложили вернуть УО, ТСЖ, ЖСК право свободно получать выписки из ЕГРН с персональными данными граждан. Аналогичное право могут получить РСО и регоператоры ТКО. Такой**[**законопроект № 412557-8**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/412557-8)**внесли в Госдуму 31 июля. Изменения предусмотрены в**[**статью 36.3**](https://1umd.ru/#/document/99/420287404/XA00MJK2OL/)**Закона о государственной регистрации недвижимости. Законопроект направлен в профильный Комитет по государственному строительству и законодательству.**

**Раньше управляющие МКД организации могли получить персональные данные жителей из открытых источников, направив запрос в Росреестр о предоставлении выписки из ЕГРН. Однако с 1 марта 2023 года сведения из ЕГРН о фамилии, имени, отчестве правообладателя объекта недвижимости стали доступны только ограниченному кругу лиц. В перечень таких лиц не входят управляющие МКД организации, РСО и региональные операторы по обращению ТКО. Запрет на получение данных ввел**[**Закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/351176038/)**, напомнили авторы изменений.**

**Невозможность получить данные приводит к многочисленным ошибкам при формировании ежемесячных платежных документов для оплаты ЖКУ. Как следствие, это доставляет неудобства как организациям сферы ЖКХ, так и потребителям ЖКУ. Обращаться в судебные органы для взыскания задолженности стало вовсе невозможным без персональных данных собственника, потребителя услуги, отмечают авторы законопроекта.**

**Законопроект предусматривает дополнить список лиц, которые могут свободно получать выписки из ЕГРН с персональными данными. И включить в него управляющие МКД организации, РСО и регоператоров ТКО. Это должно помочь корректно формировать платежки, а также своевременно взыскивать долги за ЖКУ в суде.**

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

**Отмечен высокий вклад отраслей строительства и ЖКХ в ВВП страны**

**Юрий Петрович Муценек, Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации сообщил, что вклад в ВВП на уровне федерации от стройки с учетом ЖКХ составил 17,8 трлн рублей.**

**30.08.2023**

**Замминистра назвал эту цифру серьезной и отметил, что у данных отраслей много задач: например, увеличение ввода жилья и благоустройство.**

**По данным Росстата, за январь-июль 2023 года в стране ввели в строй 60 млн 003,9 тыс. кв.м жилья, что на 1% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Ввод многоквартирного жилья составил 24,7 млн кв.м (+9,4% относительно семи месяцев 2022 года).**

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

**ГЖИ указала основные нарушения при подготовке МКД к отопительному сезону**

**УО, ТСЖ, ЖСК продолжают подготовку МКД к эксплуатации в зимний период. Часть управленцев Московской области уже закончили готовиться, но не смогли пройти проверку. Подмосковная ГЖИ указала, какие нарушения выявила при проверке и что учесть управленцам, чтоб получить паспорт готовности к зиме.**

**Подмосковные инспекторы ведут осмотры и оценивают состояние всех систем жизнеобеспечения МКД по 20 пунктам чек-листа. Нарушения фиксируют и оформляют для управленцев срочные задачи, после чего контролируют исполнение.**

**Чаще всего ГЖИ фиксировала нарушения по категории «Неисправности дверей в местах общего пользования» На дверях, в том числе отсутствовали пружины, доводчики. На втором месте по числу отработанных управленцами заявок – категория «Подтопление, захламление, загрязнение и загромождение приямков». И замыкает тройку категория «Захламление подвального помещения (элеваторных узлов, тепловых пунктов)». Самыми редкими в области нарушениями стали негерметичность канализационных труб в подвалах – зафиксировано в 93 домах, неисправность выходов вентканалов на крыше и чердаке (117 МКД) и неисправность контрольно-измерительных приборов на трубопроводах в подвале (211 МКД).**

**В ГЖИ указали, что инспекторы обходят дома, у которых по графику уже подписаны и размещены в контрольной системе Госжилинспекции паспорта готовности. Это значит, что на бумаге дом готов к отопительному сезону. Однако управленцам следует более тщательно отнестись к реальной подготовке дома, так как любое несоответствие указанным сведениям инспекторы выявят, отправят на доработку и проконтролируют исполнение.**

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

**Утверждены новые правила установления нормативов накопления ТКО**

Источник фото: [ВКонтакте](https://upravlenie-gkh.ru/novosti/obrashenie-s-tko/utverzhdeny-novye-pravila-ustanovleniya-normativov-nakopleniya-tko/%D0%92%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B5)

**НПА, которым утверждены перечень категорий потребителей услуги по обращению с отходами, поправочные коэффициенты по категориям потребителей услуги и нормативы накопления ТКО для отдельных категорий, вступил в силу.**

**08.09.2023**

**8 сентября 2023 года вступило в силу Постановление Правительства РФ от 26.08.2023 № 1390 «О порядке определения нормативов накопления твердых коммунальных отходов...».   
Также документ вносит изменения в Правила направления субъектам Российской Федерации и рассмотрения ими рекомендаций Российского экологического оператора при утверждении или корректировке региональной программы в области обращения с отходами.  
Напоминаем, что, согласно законодательству Российской Федерации, нормативы накопления отходов устанавливаются исполнительными органами субъектов РФ или органами местного самоуправления поселений или городских округов.**

**Подготовлены изменения в концессионные соглашения**

Источник фото: [market.weacom.ru](https://upravlenie-gkh.ru/novosti/novosti-otrasli/podgotovleny-izmeneniya-v-kontsessionnye-soglasheniya/market.weacom.ru)

**Минэкономразвития разработало законопроект, направленный на возможность продления договоров с компаниями по обслуживанию ЖКХ, не объявляя новых аукционов. Документ направлен на согласование другим ведомствам и на обсуждение экспертам.**

**18.08.2023**

**«Сейчас, когда концессионное соглашение на объект ЖКХ истекает, начинается процедура заключения через конкурс нового. На это время коммунальная инфраструктура возвращается под управление муниципалитета, который в ожидании заключения нового соглашения по факту не занимается должным содержанием объекта. И такое ожидание может длиться несколько месяцев и больше. Мы предлагаем дать муниципалитетам право перезаключать концессионные соглашения в сфере ЖКХ с добросовестными концессионерами при условии договоренности по параметрам состояния коммунальной инфраструктуры и обязательствам не сокращать объем инвестиций в сравнении с действующим соглашением», — рассказал Илья Эдуардович Торосов, Заместитель Министра экономического развития Российской Федерации.**

**Эксперты поддерживают инициативу и отмечают то, что новый законопроект о концессиях способен обеспечить бесперебойную работу систем жилищно-коммунального хозяйства.**

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

**Изменения в ФЗ «О теплоснабжении» отклонены в первом чтении**

Источник фото: [vm.ru](https://upravlenie-gkh.ru/novosti/teplosnabzhenie/izmeneniya-v-fz-o-teplosnabzhenii-otkloneny-v-pervom-chtenii-/vm.ru)

**Государственная дума отклонила внесение поправок в часть 5 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении». Предлагаемые изменения касались однокомпонентных и двухкомпонентных тарифов на горячую воду.**

**25.05.2023**

**Напомним, инициатива предусматривала возможность выбора субъектами Российской Федерации вида тарифа (однокомпонентного или двухкомпонентного) при установлении тарифов на горячую воду в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения).**

**Ознакомиться с документом можно**[**здесь**](http://sozd.duma.gov.ru/bill/130228-8#bh_histras)**.**

**Комитет Государственной Думы по энергетике в письменном заключении указал, что не поддерживает проект федерального закона во внесенной редакции и считает его принятие преждевременным.**

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

**Предложены нововведения в части не продления лицензий УО**

Источник фото: [adres495.ru](https://upravlenie-gkh.ru/novosti/upravlenie-mnogokvartirnym-domom/predlozheny-novovvedeniya-v-chasti-neprodleniya-litsenziy-uo/adres495.ru)

**Министерством строительства и ЖКХ Российской Федерации подготовлен документ «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами».**

**18.08.2023**

**Ознакомиться с документом можно**[**здесь**](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=140934)**.**

**Предложенные нововведения вносят изменения в Правила управления МКД № 416 и Положение о лицензировании деятельности по управлению МКД № 1110.**

**Основные предложения связаны со случаями непродления лицензий на управление многоквартирными домами и особенностями внесения записей в реестр лицензий о прекращении действия документов.**

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

**Отказ выдачи лицензии можно будет обжаловать до суда**

**Законодатели предлагают ввести процедуру досудебного обжалования решений и действий разрешительных органов. Такой**[**законопроект № 431992-8**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/431992-8)**внесли в Госдуму 30 августа. Изменения предусмотрены в**[**Законе от 27.07.2010 № 210-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/902228011/)**«Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» и**[**Законе от 04.05.2011 № 99-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/902276657/)**«О лицензировании отдельных видов деятельности».**

**Законопроект устанавливает:**

* **обязательность досудебного обжалования действий разрешительных органов;**
* **возможность подать жалобу через портал «Госуслуги»;**
* **сроки рассмотрения жалобы;**
* **исчерпывающий перечень причин для отказа в рассмотрении жалобы.**

**Если законопроект примут, то управленцы до суда смогут обжаловать, например, решение лицензирующего органа об отказе выдать или продлить лицензию на управление МКД. Правительство должно будет определить полный перечень разрешительных видов деятельности, для которых станет обязательным досудебный порядок обжалования. Внедрение нового механизма должно снизить нагрузку на организации и суды, указали авторы изменений.**

**С 1 июля 2021 года механизм досудебного обжалования уже успешно реализуют в сфере контроля. За период его функционирования он получил положительные отзывы как бизнеса, так и контрольных органов, отметили авторы законопроекта.**

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

* + - 1. **10+ НПА в жилищной сфере, которые вступают в силу 1 сентября 2023**

**Главное изменение этой осени – новые правила обслуживания ВДГО и заключения договоров на эти работы в МКД. Также меняются стандарты раскрытия информации для РСО, вводятся штрафы за немаркированную рекламу в интернете и упрощённые правила капремонта домов-памятников. Читайте обзор вступивших в силу НПА.**

**О вступивших в силу НПА – выпуск онлайн-журнала «ЖКХ: мечты сбываются» О самых важных нормативно-правовых актах сентября, которые касаются работы управляющих организаций, ТСЖ и РСО, и законопроекте о гарантирующих компаниях рассказала глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец. Эксперт посвятила обзору новый выпуск онлайн-журнала «ЖКХ: мечты сбываются»:**

**Новые правила обслуживания газового оборудования в МКД**

**С 1 сентября 2023 года начинают действовать сразу несколько нормативно-правовых актов в сфере заключения договоров на обслуживание внутридомового газового оборудования в МКД. Основным является Федеральный закон от 18.03.2023 № 71-ФЗ, который вводит новый порядок предоставления коммунальной услуги газоснабжения (ст. 157.3 ЖК РФ).**

**В договоре управления или уставе ТСЖ, кооператива должна быть предусмотрена обязанность заключить со специализированной организацией договор о техобслуживании и ремонте ВДГО при его наличии. Согласно ч. 4 ст. 157.3 ЖК РФ, техническое обслуживание и ремонт ВДГО и ВКГО в многоквартирном доме осуществляются одной организацией. Договоры с ней подписывают УО – в части работ по содержанию и ремонту внутридомового оборудования, собственники – на ТО внутриквартирного (ч. ч. 2, 3 ст. 157.3 ЖК РФ в редакции № 71-ФЗ).**

**При этом оказывать такие услуги с 1 сентября 2023 года смогут только газораспределительные организации, которая владеют сетями и занимаются транспортировкой ресурса**.

**Во исполнение № 71-ФЗ кабмин и Минстрой РФ выпустили несколько подзаконных НПА:**

**- постановление Правительства РФ от 29.05.2023 № 859 с общими правилами обслуживания и ремонта ВДГО и ВКГО;**

**- приказ от 29.05.2023 № 388/пр с типовыми формами договоров;**

**- приказ от 29.05.2023 № 387/пр с методическими указаниями по расчёту платы за такие услуги.**

**Стандарты раскрытия информации поставщиками коммунальных услуг**

**Ещё одна группа нормативных документов, которые вступили в силу 1 сентября, – о раскрытии информации поставщиками коммунальных услуг. Это три постановления Правительства РФ от 26.01.2023:**

* **№ 108 – в сфере водоснабжения и водоотведения.**
* **№ 109 – в области обращения с ТКО.**
* **№ 110 – в области теплоснабжения.**

**НПА содержат состав, порядок, сроки и периодичность раскрытия ими информации о своей деятельности в ФГИС «Единая информационно-аналитическая система» ФАС России. Делать это следует напрямую или передавая данные из региональных информационных систем.**

**Например, ПП РФ № 109 касается регоператоров по обращению с отходами и компаний, которые занимаются транспортированием, обработкой, энергетической утилизацией, обезвреживанием и захоронением твёрдых коммунальных отходов (п. 1 Стандарта № 109).**

**Раскрываемые данные должны быть доступны в течение пяти лет с момента публикации. Разместив информацию, регоператор должен сообщить в ФАС РФ об этом (п. 9 Стандарта № 109). Если в данных регоператора произошли изменения, то сведения о них нужно разместить в течение 30 дней.**

**Капремонт домов-памятников и централизованная закупка материалов регоператорами**

**С осени 2023 года органы региональной власти вправе наделить регоператора полномочиями закупать товары для капремонта МКД и реализовывать их в случае, если они не использовались (Федеральный закон от 04.08.2023 № 433-ФЗ). При этом регоператор будет отвечать перед собственниками за качество купленных материалов и оборудования в течение пяти лет с момента подписания соответствующего акта приёмки.**

**Второй НПА в этой сфере – Федеральный закон от 24.07.2023 № 365-ФЗ. Этим документом вводятся особые условия проведения капремонта в многоквартирных домах – объектах культурного наследия. Он организуется по общим для всех правилам ЖК РФ, если работы не затрагивают предметы охраны. При работах на элементах МКД, являющихся частью культурного или исторического наследия, нужно будет учитывать требования Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.**

**Согласование фасадов домов по новым правилам**

**Вступили в силу Правила согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утверждённые постановлением Правительства от 29.05.2023 № 857. Согласно документу, согласованию с органами МСУ подлежит всё, что может изменить облик объекта, в том числе цвет оконных рам, решётки на окнах, установка кондиционеров на фасадах зданий. При этом новые требования не распространяются на Москву, Санкт-Петербург и Севастополь.**

**Полномочия региональных органов власти при определении метода расчёта платы за обращение с ТКО**

**Согласно Федеральному закону от 04.08.2023 № 476-ФЗ, регионы вправе определять базу расчётов на услуги по обращению с твёрдыми коммунальными отходами: исходя из фактического объёма или по нормативу. Этот же закон разрешает организациям, которые собирают у населения использованные батарейки, утилизировать их самостоятельно, передавать другим компаниям или федеральному рег. оператору.**

**Новые правила банкротства должников – физических лиц**

**С 1 сентября пенсионеры и получающие пособие на ребёнка родители смогут подать заявление на признание их банкротами в упрощённом порядке, если они задолжали кредиторам от 25 тысяч до одного миллиона рублей (Федеральный закон от 04.08.2023 № 474-ФЗ). Ранее нижняя планка была 50 тысяч, а верхняя – 500 тысяч рублей. Правом объявить себя банкротами смогут воспользоваться люди: основной доход которых – пенсия или ежемесячное пособие в связи с рождением и воспитанием ребёнка; их имущества для погашения долгов не хватает; в отношении них не исполнен выданный не меньше года назад исполнительный документ. Повторно воспользоваться процедурой внесудебного банкротства можно будет через пять лет, а не через десять, как раньше.**

**Штрафы за немаркированную в интернете рекламу, в том числе рекламу своих услуг и продуктов**

**Управляющие организации обязаны следовать требованиям законодательства не только в жилищной сфере, но и других: например, как работодатели, операторы персональных данных, налогоплательщики и даже рекламодатели. Так, с 1 сентября 2023 года начинают действовать штрафы за рекламу в интернете без маркировки. Реклама, согласно закону, соответствует трём критериям:**

**- адресована неопределённому кругу лиц;**

**- создана для привлечения внимания к объекту рекламирования, вызывает к нему интерес и продвигает на рынке;**

**- передаётся в любой форме и любыми способами. «Теперь юрлица, ИП, физлица обязаны зарегистрироваться на площадке и ежемесячно отчитываться, сколько рекламы сделали и сколько с неё заработали.**

**Даже информация о саморекламе тоже должна быть предоставлена в отчёте», – прокомментировала нововведение руководитель юридического отдела РосКвартала Ирэн Парсамян, ссылаясь на Федеральный закон от 02.07.2021 № 347-ФЗ. Согласно Федеральному закону от 24.06.2023 № 274-ФЗ, компания, распространяющая рекламу в интернете, будет оштрафована, если: не подаст информацию о рекламе; нарушит сроки подачи – 30 дней после публикации рекламы; представит недостоверную, неполную или неактуальную информацию. Штрафы по ч. 11 ст. 14.3 КоАП РФ для должностных лиц составляют от 30 до 100 тысяч рублей, для юридических лиц – от 200 до 500 тысяч рублей. Как вы считаете, какой из этих НПА благоприятно повлияет на сферу ЖКХ, а какой навредит? Поделитесь мнением в комментариях.**

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

**3. Как сузить круг нарушителей, передающих недостоверные показания ИПУ**

|  |
| --- |
| **Гульназ Никитина, шеф-редактор справочной системы и онлайн-школы ООО «Актион – МЦФЭР», эксперт справочной системы «УМД», юрист в сфере ЖКХ со стажем более 10 лет, мотивационный спикер** |

**Вы сможете выявить нарушителя, если проверите показания ИПУ и его внешний вид. Сделать это можно во время обхода. Начинайте проверку выборочно – так результат получите быстрее. Чтобы выбрать помещения, которые нужно посетить в первую очередь, проведите поквартирный анализ потребления КУ в МКД.**

**Для поквартирного анализа потребления используйте данные последних проверок показаний ИПУ. Такие проверки вы обязаны проводить** [**не реже одного раза в год**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/101013/)**. Это следует из** [**пунктов 82–83**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M9S2NC/) **Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных** [**постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/) **(далее – Правила № 354). Если вы проводите проверки чаще, включите в анализ данные последних двух–трех проверок.**

**Сведите данные обхода и информацию о показаниях ИПУ, которые получали от собственников в последние шесть месяцев. Если есть контрольные показания,** [**снятые вашим сотрудником**](https://mini.1umd.ru/#/document/118/82197/) **в последние полгода, отметьте их в аналитической таблице.**

**Чтобы провести аналитику, вычислите средний объем потребления КУ по квартирам. Сравните средний объем с величиной переданных показаний. Вы можете увидеть два вида нарушений: потребитель занижает показания ИПУ или потребление слишком малО.**

**В этой строке видно, что потребление в квартире № 1 очень мало.  
Если у вас в доме есть аналогичная квартира и нет сведений об отсутствии потребителя, обязательно посетите такую квартиру.**

**Если у вас есть контрольные показания, которые вы сняли в последние полгода, отметьте их в аналитической таблице.  
В данной таблице контрольные проверки за июнь и октябрь показали, что потребитель занижает показания ИПУ. Рекомендуем посещать такую квартиру ежемесячно.**

**Вычислите средний объем потребления КУ по квартирам. Сравните средний объем с величиной переданных показаний. Вы можете увидеть два вида нарушений: потребитель занижает показания ИПУ или потребление слишком малО.**

**Пример**

**Пример расчета среднего объема потребления КУ**

**Ромашкин и два члена его семьи проживают в квартире № 12 МКД № 1. В ноябре 2017 года Ромашкин передал данные ИПУ ХВС. Объем потребления составил 1 куб. м.**

**УО проанализировала средний объем потребления ХВС в квартире № 12. Данные о потреблении собирали с мая по октябрь 2017 года. За этот период семья Ромашкиных потребила 16 куб. м. Средний объем потребления в месяц составил: 16 : 6 = 2,6 куб. м.**

**УО организовала проверку достоверности показаний ИПУ в квартире № 12. Контролер зафиксировал занижение показаний ИПУ. По результатам проверки Ромашкиным пересчитали плату за ХВС на 4 куб. м.**

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

1. **Разъяснения о программе контроля воды и другие письма Минстроя РФ**

**Мы знаем, что письма Минстроя РФ носят рекомендательный характер и «не содержат правовых норм». Но органы ГЖН и суды часто опираются на них при работе с УО и ТСЖ, а сами компании получают ответы на вопросы по применению новых НПА. Поэтому продолжаем делать обзоры таких писем: читайте очередную подборку.**

**Программу производственного контроля качества воды разрабатывают РСО**

**Минстрой России в письме от 05.03.2022 № 8900-ОЛ/04 рассмотрел вопрос разработки управляющими организациями программы производственного контроля качества воды в МКД. Согласно ч. 5 ст. 41 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ, производственную программу разрабатывает компания, осуществляющая горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, на срок действия регулируемых тарифов. К таким компаниям Минстрой РФ в соответствии с ч. 1 ст. 8 № 416-ФЗ относит:**

**- водопроводно-канализационные предприятия, в эксплуатации которых находятся централизованные системы холодного водоснабжения, водоотведения или отдельные их объекты (ч. 15 ст. 2 № 416-ФЗ);**

**- юридическое лицо, осуществляющее эксплуатацию централизованной системы ГВС или отдельных объектов такой системы (ч. 16 ст. 2 № 416-ФЗ).**

**Нормы № 416-ФЗ не предусматривают обязанность по разработке программы производственного контроля качества воды в отношении управляющих многоквартирными домами организаций. Она возложена на РСО.**

**В 2024 году суммы перерасчётов за КР на СОИ должны распределяться равными долями на весь год**

**Письмо Минстроя РФ от 26.06.2023 № 37361-МС/ОО опубликовало НП «Национальный жилищный контроль». В нём разъясняются нюансы перерасчётов платы за КР на СОИ в связи с вступлением в силу постановления Правительства РФ от 27.03.2023 № 480. Документом внесены изменения в п. 29(3) Правил № 491:**

**- сумма перерасчёта платы за ресурсы, потреблённые за прошлый год на содержание общего имущества, выставляется в квитанциях равными долями в течение года.**

**Но к моменту появления такой нормы УО и ТСЖ уже были обязаны сделать такой перерасчёт – в I квартале.**

**Минстрой РФ в письме от 26.06.2023 № 37361-МС/ОО указал, что, согласно ч. 1 ст. 6 ЖК РФ, акты жилищного законодательства не имеют обратной силы. Они применяются к отношениям, возникшим после их введения в действие. Поэтому, если перерасчёт платы за КР на СОИ, сделанный в I квартале 2023 года до 30 марта, включён в квитанции в виде единовременного платежа в январе-марте, то перераспределять эти начисления не требуется.**

**Если же УО не успела провести перерасчёт до вступления в силу ПП РФ № 480, то она обязана это сделать и распределить сумму равными долями на 9 месяцев. «Перерасчёт размера расходов на КР на СОИ, потреблённые в 2023 году, в соответствии с действующей редакцией Правил № 491, должен быть произведён равными платежами в течение 2024 года», – подчеркнули в ведомстве.**

**При расчётах за отопление не применяются повышающие коэффициенты**

**Об ещё одном интересном письме Минстроя РФ, которое вы могли пропустить. рассказала в Телеграм-канале глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец. В ответе на обращение от 06.10.2020 № 30298-ОГ/04 ведомство высказало свою позицию по вопросам расчёта платы за отопление в домах, где не установлен ОДПУ.**

**В соответствии с п. 42(1) Правил № 354, расчёт размера платы за коммунальную услугу по отоплению в МКД производится по формулам 2(3), 2(4), 3, 3(1), 3(3) и 3(4) приложения № 2 к этому НПА. Применение повышающих коэффициентов при расчётах за отопление Правилами № 354 не предусмотрено. «Плата за неё, подлежащая внесению потребителями, не может быть увеличена путём применения повышающего коэффициента в связи с отсутствием в доме ОДПУ тепловой энергии», – подытожила эксперт.**

**ОСС в заочной форме проводится, если для принятия решений на очной части не собран кворум**

**В письме от 14.07.2023 № 19178-ОГ/00 Минстрой РФ дал разъяснения по вопросам проведения ОСС в форме заочного голосования:**

**- Общее собрание собственников в заочной форме может проводиться по вопросам, которые ранее были поставлены на голосование на ОСС в очной форме и по которым не собрали кворум.**

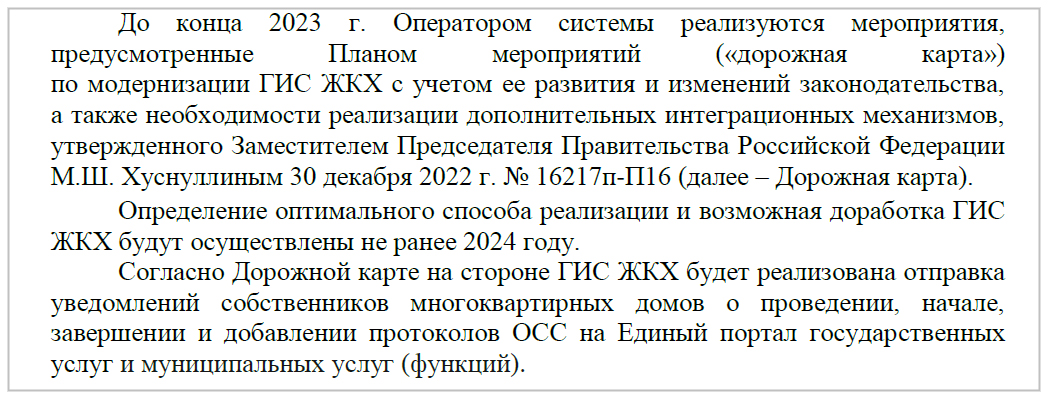
**- Для проведения первого онлайн-ОСС собственникам не нужно предварительное согласование такого формата на очном собрании, если они хотят использовать ГИС ЖКХ.**

**- При выборе иной информационной системы необходимо провести предварительное ОСС для принятия решений, предусмотренных п. п. 3.2–3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.**

**Собственники должны выбрать ИС, инициатора и администратора собраний, порядок приёма администратором решений от участников ОСС и сроки голосования с использованием информационной системы.**

**Изменения в ГИС ЖКХ по загрузке протоколов ОСС запланированы, но не будут внесены ранее 2024 года**

**Зампред комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева получила от Минстроя РФ ответ на обращение, в котором обозначила проблему загрузки в ГИС ЖКХ разных протоколов одного и того же общего собрания собственников в МКД. Она указала на необходимость исключить такую ситуацию на технологическом уровне. В письме от 15.08.2023 № 48975-КМ/14 ведомство указало, что, согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, инициатор ОСС обязан размещать в ГИС ЖКХ решения и протокол собрания независимо от формы его проведения. За нарушение этого требования предусмотрена административная ответственность по ст. 13.19.2 КоАП РФ. В системе действительно не исключена возможность загрузки «своего» протокола ОСС, полностью отличного от подлинного или имеющего с ним существенные расхождения. Доработка ГИС ЖКХ, в том числе по данной проблеме, запланирована, но не ранее 2024 года.**



**Из письма Минстроя РФ, отправленного в ответ на обращение Светланы Разворотневой по вопросу загрузки в систему протоколов ОСС А пока Минстрой РФ предлагает собственникам помещений в МКД и иным заинтересованным лицам, чьи права будет нарушать протокол-двойник, оспаривать эти документы в суде (ст. ст. 181.3–181.5 ГК РФ). У вас есть интересное коллегам письмо или разъяснение от Минстроя РФ по управлению домами? Пришлите его на smi@roskvartal.ru: мы расскажем о нём на портале.**

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

1. **Что волнует УО в сфере коммунальных услуг и в отношениях с РСО: обзор**

**В третьей подборке материалов по запросам УО и ТСЖ с весенней конференции мы объединили темы и вопросы по предоставлению коммунальных услуг и взаимодействию с РСО. Читайте и смотрите видео о прямых договорах, качестве услуг, программе контроля воды, о бесхозяйных сетях и обращении с ТКО.**

**Прямые договоры и отношения с РСО после их заключения Вопрос заключения прямых договоров собственников с РСО мы разбирали под разными углами. Например, как провести общее собрание собственников и какие вопросы включить в повестку дня, разбирала глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец**

**Также мы рассуждали о пользе для УО перехода собственников на прямые договоры с собственниками помещений, а эксперт Ассоциации «Р1» сделала обзор случаев, когда РСО не вправе отказаться от заключения такого договора**

**Мы собрали неясные и неоднозначно толкуемые ситуации при заключении прямых договоров и разобрали, что УО делать, если она попала в одну из них. Также на портале вы найдёте обзор ПП РФ № 897, которое регулирует отношения управляющих и ресурсоснабжающих организаций при переходе на прямые договоры. В нескольких статьях мы собрали мнения экспертов, законодателей и судов по вопросу, можно ли перейти на такие договоры в домах на ИТП:**

**- письмо Минстроя РФ и выпуск онлайн-журнала «ЖКХ;**

**- мнение Верховного суда РФ и судебная практика.**

**Также из наших статей вы узнаете, с какой даты действуют прямые договоры с РСО, можно ли их расторгнуть и вправе ли застройщик заключить их после сдачи дома в эксплуатацию.**

**Качество коммунальных услуг при прямых договорах и судебная практика**

**Ещё один вопрос от УО в сфере предоставления коммунальных услуг: кто отвечает за их качество. Эту тему разбирала Елена Шерешовец. Она отметила, что, согласно ч. 15 ст. 161 ЖК РФ, РСО отвечает за предоставляемый ресурс до границ общего имущества МКД и границ балансовой принадлежности инженерных сетей.**

**Минстрой РФ в письме от 30.12.2020 № 40274-ОГ/04 разъяснил, что на основании п. п. 105-109, 150 ПП РФ № 354, если потребитель обнаружил нарушение качества коммунальных услуг, он уведомляет об этом АДС их исполнителя или иную указанную исполнителем службу. В отдельной статье мы рассматривали, как должны действовать диспетчеры УО в случае получения такой жалобы. На портале вы найдёте примеры из судебной практики, где УО и ТСЖ в суде доказывали ответственность поставщиков ресурсов за снижение качества коммунальных услуг в МКД.**

**В статьях мы отвечали на вопросы:**

**- какими способами подтвердить вину РСО;**

**- кто несёт расходы при перерасчёте платы за некачественные КУ;**

**- как без акта доказать, что в поставке некачественных ресурсов виновата ресурсоснабжающая организация.**

**Передача бесхозяйных сетей на баланс РСО и органов МСУ и программа контроля качества воды**

**Передаче в ведение администрации и РСО бесхозных сетей или сетей, которые проходят через придомовую территорию МКД, посвящён один из материалов эксперта Павла Кузнецова. Он на примерах рассказал, кто отвечает за такие сети и как передать их в ведение поставщика ресурсов и органа МСУ. Также на портале мы разбирали судебное дело, где инстанции ответили на вопрос, отвечает ли УО за опоры уличного освещения у многоквартирного дома. В статье о том, как построить эффективную работу юридического отдела, приведён пример дела, в котором ТСЖ принудило администрацию города взять на баланс тепловые сети. На портале вы найдёте три способа обязать РСО или сетевую компанию содержать транзитные сети, а также краткий обзор:**

**- Федерального закона от 02.07.2021 № 348-ФЗ, которым введены правила легализации бесхозных сетей и коммунальных объектов;**

**- приказа Росреестра от 04.03.2022 № П/0072, которым определено, кто составляет декларацию в отношении бесхозяйных коммунальных сетей.**

**По вопросу, должны ли УО и ТСЖ утверждать программу производственного контроля воды, недавно высказался Минстрой РФ. Обзор письма мы включили в одну из наших подборок разъяснений от ведомства.**

**Взаимоотношения с рег. операторами по обращению с ТКО и нюансы содержания контейнерных площадок**

**В отдельный блок мы выделили вопросы оказания услуг по обращению с ТКО, в том числе при прямых договорах собственников с региональными операторами. Так, с момента старта «мусорной реформы» мы рассказали, кто такой регоператор по обращению с ТКО и чем он занимается, ответили на вопросы, кто заполняет ГИС ЖКХ по данной услуге. В обзор ПП РФ № 1156 вы найдёте разъяснения, кто должен убирать контейнерную площадку на оформленном участке МКД. С одной стороны, суды указывают на обязанность УО создать контейнерную площадку для МКД в управлении, а с другой – расходы на установку новых контейнеров заложены в валовую выручку региональных операторов. Созданные площадки для сбора отходов должны вноситься в реестр сбора ТКО, в том числе в таком реестре указываются данные об их собственниках.**

**В материалах портала мы рассматривали два спорных вопроса сферы обращения с ТКО: должен ли регоператор за утверждённый тариф вывозить мусор после текущего ремонта в МКД и смёт с придомовой территории, в том числе после субботников. В подборке судебной практики по теме оплаты ТКО по факту и нормативу есть споры, в которых инстанции рассматривали вопросы:**

**- может ли ТСН заключить договор на вывоз ТКО по нежилому помещению;**

**- обязан ли исполнитель услуг по обращению с отходами вывозить крупногабаритный мусор;**

**- вправе ли РСО вести расчёт платы за вывоз ТКО по факту;**

**- может ли ТСЖ платить регоператору по объёму сданных отходов, а не по нормативам.**

**Также мы рассказывали о реализуемых УО и ТСЖ проектах по сортировке мусора и о том, как бороться с мифами о раздельном сборе отходов. Не нашли своей темы, хотя заполняли на конференции анкету? Проверьте, нет ли её в первой и второй статье, также мы планируем ещё один материал по запросам УО и ТСЖ с конференции – их было очень много.**

**Все выше иеречисленные материалы вы можете посмотреть в видео приложении к информационному бюллетеню №9**

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

1. **Осенние изменения 2023, которые меняют работу управленцев**

**Пять осенних изменений меняют работу управленцев: скорректировали требования к проведению собрания, уточнили условия для смены УО, уточнили требования к капремонту в МКД – объектах культурного наследия, обязали уплачивать страховые взносы с вознаграждения совету МКД. Эксперты системы разобрали, как изменения влияют на деятельность УО, ТСЖ, ЖСК и что следует поменять в своей работе.**

**О новых правилах по содержанию и использованию газового оборудования, читайте в** [**отдельном материале**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/137857/)**.**

**Изменили требования к проведению собрания**

**Законодатели скорректировали требования к администратору ОСС, оформлению сообщения о проведении собрания и проведению голосования.**

**Требования к администратору**

**Администратором теперь может быть только физическое лицо из числа собственников помещений в конкретном доме или должностное лицо организации, которая управляет МКД. Администратора необходимо избирать на общем собрании (**[**п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RRA2PB/)**). Это не касается проведения первого онлайн-собрания, в данном случае, как и прежде, инициатор автоматически становится администратором.**

**Если администратором выберут УО, то в числе сведений об администраторе в повестке дня теперь нужно указывать должность и реквизиты документа о назначении или избрании на должность сотрудника организации, а также адрес электронной почты.Теперь у администратора есть 24 часа на то, чтобы внести письменные решения собственников в систему и сформировать протокол по окончании собрания. Раньше был всего 1 час (ч.** [**10**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP2JP63MM/)**,** [**11**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIG2O6/) **ст. 47.1 ЖК).**

|  |  |
| --- | --- |
| **Было** | **Стало** |
| **Требований к администратору не устанавливали** | **Администратором может быть один из собственников или иное лицо, по инициативе которого проводится ОСС** |
| **Администратор вносил письменные решения собственников в систему в течение часа с момента получения** | **Администратор вносит письменные решения собственников в систему в течение 24 часов с момента получения** |

**Порядок получения письменных решений собственников**

**Порядок приема письменный решений собственников для заочной и очно-заочной формы голосования должно определить ОСС. Решение этого вопросу отнесли к компетенции собрания собственников. При этом бланки решений теперь можно сдавать только инициатору ОСС, что необходимо учитывать при утверждении порядка приема бланков (**[**п. 3.7**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6G2MA/) **ч. 2 ст. 44, ч.** [**1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7A2N2/)**,** [**3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MDQ2N7/) **ст. 47, ч.** [**4**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M702MC/)**,** [**4.1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MK82OA/) **ст. 48 ЖК).**

|  |  |
| --- | --- |
| **Было** | **Стало** |
| **Порядок приема письменных бланков решений устанавливали инициаторы ОСС** | **Порядок приема письменный решений собственников для заочной формы голосования должно определить ОСС** |

**Требования к сообщению о проведении ОСС**

**Сообщение о проведении ОСС, помимо основных сведений, теперь должно содержать информацию:**

* **продолжительность проведения голосования, то есть не только дату, но и время начала и окончания приема решений – для заочной и очно-заочной формы (**[**п. 3 ч. 5 ст. 45 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MDA2NU/)**);**
* **адрес электронной почты администратора ОСС, должность и реквизиты документа о назначении на должность – для онлайн собрания, если администратор юридическое лицо (**[**п. 1 ч. 4 ст. 47.1 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP2JP63MM/)**).**

**Также в сообщении об ОСС теперь можно указывать место сбора письменных решений собственников, если ранее его утвердили собственники.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Было** | **Стало** |
| **Место приема бланков решений собственников указывали в сообщении о проведении собрания** | **Место приема бланков решений собственников указывают в сообщении о проведении собрания после его утверждения на ОСС, а получать бланки решений вправе только инициатор собрания** |
| **В сообщении необходимо было указывать дату начала и окончания приема решений собственников** | **В сообщении необходимо указывать время начала и окончания приема решений собственников** |
| **В части сведений об администраторе ОСС – юридическом лице нужно было указывать сведения: - организационно-правовая форма;**  **- место нахождения;**  **- почтовый адрес;**  **- номер контактного телефона;**  **- официальный сайт.** | **В части сведений об администраторе ОСС – юридическом лице нужно указывать сведения: - организационно-правовая форма;**  **- место нахождения;**  **- почтовый адрес;**  **- адрес электронной почты;**  **- номер контактного телефона;**  **- официальный сайт;**  **- должность и реквизиты документа о назначении (избрании) на должность.** |

**Голосование через МФЦ**

**Также закон устанавливает возможность для собственников, которые хотят, но не могут голосовать в ГИС ЖКХ, проголосовать через МФЦ – здесь предоставят доступ. Такое станет возможно при наличии двух факторов:**

**- соответствующего решения высшего исполнительного органа субъекта РФ;**

**- соглашения о взаимодействии между уполномоченным органом исполнительной власти соответствующего субъекта РФ и МФЦ.**

**По мнению законодателей эти 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.**

**Как провести собрание в помощью ГИС ЖКХ или иной информационной системы,** [**читайте в отдельной рекомендации**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/139725/)**.**

**Основание:**[**Закон от 04.08.2023 № 441-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1302359077/)**. Изменения предусмотрели в** [**статьи 44–48**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MEQ2NA/) **ЖК.**

**Дата вступления в силу: 15 августа 2023 года.**

**Уточнили условия для смены УО**

**Теперь 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 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.**

**Как расторгнуть договор управления МКД и обезопасить УО от немотивированного досрочного отказа собственников, читайте в** [**отдельной рекомендации**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/139768/)**.**

**Основание:** [**Закон от 04.08.2023 № 434-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1302358672/)**. Изменения предусмотрели в** [**части 8.2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCA2NS/) **статьи 162 ЖК.**

**Дата вступления в силу: 15 августа 2023 года.**

**Уточнили правила проведения капремонта в МКД – объектах культурного наследия**

**Законодатели прописали правила капремонта в МКД, которые относят к объектам культурного наследия. Такие дома включены в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявлены объектом культурного наследия.**

**Если капитальный ремонт МКД – объекта культурного наследия не затрагивает сам предмет охраны, то работы проводят по** [**общим правилам**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/132074/)**, которые установлены в** [**ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/)**. Однако нельзя выполнять работы, затрагивающие предмет охраны. Если работы касаются предмета охраны, то в отношении предмета охраны порядок ремонта определяет** [**Закон об объектах культурного наследия**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901820936/)**, остальные работы – по правилам**[**ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/)**.**

**Если же предмет охраны в МКД не определен, то работы в этом доме выполняют согласно** [**ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/) **при условии, что они не изменяют облика, объемно-планировочных и конструктивных решений и структур, интерьера МКД.**

**При этом в МКД, где предмет охраны не затрагивают или он не определен, подрядчик все равно должен уведомить о начале капремонта орган охраны объектов культурного наследия. Уведомление направляют в письменной форме не позднее чем за пять рабочих дней до начала работ. Уполномоченный орган проведет проверку в таких МКД.**

**Также для ведения указанных работ не применяются требования по проведению государственной историко-культурной экспертизы, не требуется получение задания и разрешения, а также согласование проектной документации с органом охраны объектов культурного наследия. При этом не допускается выполнять работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия. Основанием для начала проведения указанных работ считается уведомление, которое направляется в орган охраны объектов культурного наследия.**

**Основание:** [**Закон от 24.07.2023 № 365-ФЗ**](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202307240032)**. Изменения внесли в** [**статью 166 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2OI/) **и в** [**Закон**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901820936/) **об объектах культурного наследия от 25.06.2002** [**№ 73-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901820936/)

**Дата вступления в силу: 1 сентября 2023 года.**

**Разрешили регоператорам капремонта делать централизованные закупки**

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

**Законодатели предусмотрели 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.**

**Основание:** [**Закон от 04.08.2023 № 433-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1302358674/)**. Изменения прописали в ряд статей ЖК о деятельности регоператора капремонта.**

**Дата вступления в силу: 1 сентября 2023 года.**

**Ввели новые положения об общем имуществе собственников**

**Гражданский кодекс дополнили нормами об общем имуществе. Это касается не только МКД, но и нежилых зданий, коттеджных поселков, СНТ и ГСК.**

**Конкретизировали право общей долевой собственности собственников на общее имущество (**[**ст. 259.1 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/)**)**

**Указали критерий назначения общего имущества: для удовлетворения общих потребностей собственников при создании или образовании недвижимости, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели (общее имущество).**

**Состав общего имущества можно определить в соответствии с законом.**

**Собственник недвижимости вправе получать информацию о любых решениях, которые приняло общее собрание собственников, от лиц, которые в силу закона или решения собрания обязаны хранить такую информацию.**

**Если определили границы общей территории и предусмотрели создание на ней общего имущества, то собственникам земельных участков на этой территории принадлежат также доли в праве на земельные участки общего назначения.**

**Указали, что доля в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на недвижимость (**[**ст. 259.2 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/)**)**

**Запретили выделять долю в натуре и отчуждать отдельно от права собственности на недвижимую вещь. Если сделку совершили с нарушением этих положений, она ничтожна.**

**Прописали правила о владении, пользовании и распоряжении общим имуществом (**[**ст. 259.3 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/)**)**

**Общее имущество можно передать во владение или пользование третьим лицам только на основании решения собственников. Для этого необходимо не менее чем 2/3 голосов собственников.**

**Определили общее правило о бремени содержания общего имущества (**[**ст. 259.4 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/)**)**

**Каждый собственник недвижимости обязан участвовать в издержках и расходах по содержанию и сохранению общего имущества соразмерно со своей долей в праве на общее имущество. Исключение – иное правило установлено единогласным решением собственников.**

**Если в результате действий или бездействия собственника возникают дополнительные издержки и расходы по содержанию и сохранению общего имущества, он обязан их покрывать.**

**Основание:** [**Закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1302245973/)**.**

**Дата вступления в силу: 1 октября 2023 года.**

**Обязали уплачивать страховые взносы с вознаграждения совету МКД**

**Теперь с вознаграждения совету МКД необходимо будет в обязательном порядке уплачивать страховые взносы.**

**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/99/901919946/XA00MJG2OJ/)**). Собственники определяют размер, условия и порядок выплаты вознаграждения. Такие выплаты начисляет УО. В настоящее время с вознаграждения совету МКД не всегда 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.**

**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.**

**Основание:** [**Закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1302310735/)**. Изменения прописали в** [**статье 420**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901765862/ZAP1P723B9/) **НК.**

**Дата вступления в силу: 1 января 2024 года.**

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

1. **10 популярных вопросов сентября**

|  |
| --- |
| **Екатерина Кожекина, редактор-эксперт справочной системы «Управление МКД»** |

**Мы выбрали самые интересные вопросы ваших коллег, над которыми работали в последнее время. Подготовили по ним короткие ответы с обоснованиями и собрали в один материал.**

**1. В какой срок нужно внести изменения в договор управления МКД в связи с изменениями по ВДГО и что грозит, если не внести?**

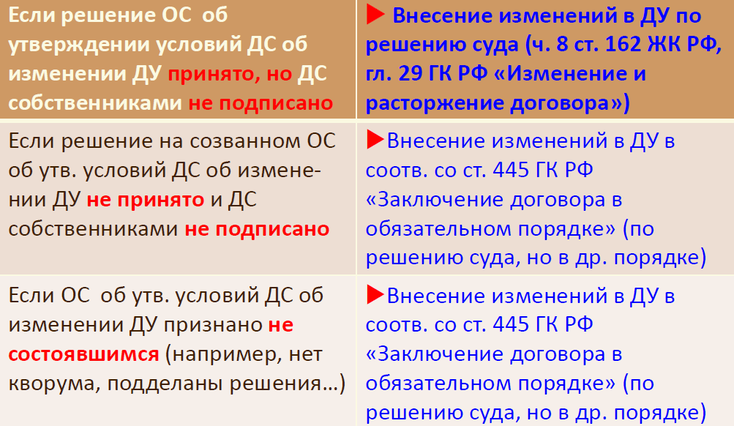
**Внести изменения в договор управления необходимо до 30 ноября 2023 года.**

**С 1 сентября 2023 года действует требование о необходимости включить в договор управления МКД еще одно существенное условие — обязанность УО заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте ВДГО, если такое оборудование установлено в МКД. Срок для внесения изменений – в течение 90 дней со дня вступления в силу** [**Закона № 71-ФЗ**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1301000930/)**, то есть до 30 ноября 2023 года  (**[**ч. 3 ст. 162**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMU2OO/)**ЖК дополнили** [**пунктом 5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMU2OO/)**на основании** [**ч. 5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1301000930/XA00MB62ND/) **ст. 3 Закона № 71-Ф).**

**Чтобы внести изменения, нужно провести собрание собственников по утверждению дополнительного соглашения к действующему договору управления с новыми условиями договора. После утверждения дополнительного соглашения его необходимо подписать с более 50 процентами собственников помещений в МКД по аналогии с заключением договора управления.**

**Если собственники не утвердят новые условия договора управления, УО вправе обратиться в суд с требованием об изменении условий договора (**[**ст. 452 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578341595/ZA00MHS2N4/)**). На рисунке мы показали, с какими трудностями УО могут столкнуться при утверждении новых условий и предложили решение с нормативным обоснованием.**

**Рисунок 1. Сложности при изменении договора управления МКД и решения по ним**



**Закон не устанавливает специальных штрафов за невнесение изменений в договор управления МКД. Однако ГЖИ может вынести предостережение/предписание за несоблюдение УО обязательных требований, а затем штраф за невыполнение требований инспектора** [**по статье 19.5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578342111/XA00MDI2NS/) **КоАП.**

**Чтобы избежать административной ответственности, УО необходимо доказать отсутствие вины, то есть подтвердить, что со своей стороны провели все действия для внесения изменения в договор.**

**2. Вправе ли собственники принять решение об оплате отопления в течение отопительного периода, если в регионе действует иной порядок оплаты?**

**Нет, не вправе.**

**Законодательство не наделило ОСС правом принимать решения о способе оплаты коммунальной услуги по отоплению. Способ платы за отопление определяет субъект РФ. Такое правило установлено** [**пунктом 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420363178/XA00LTK2M0/)**постановления Правительства от 29.06.2016 № 603,** [**пунктом 42(2)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M2M2M1/) **Правил № 354.**

**Если ОСС примет решение об определении способа платы за отопление, такое решение будет считаться ничтожным. Такой вывод следует из** [**пункта 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578341595/XA00MBI2MS/)**статьи 181.5 ГК,** [**части 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6G2MA/) **статьи 44,** [**части 5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MAE2MS/)**статьи 46 ЖК.**

**Подробнее — в рекомендации** [**Как определить способ, по которому нужно рассчитать плату за отопление**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/72949/)**.**

**3. Какая предусмотрена ответственность, если не провели отчетное общее собрание собственников помещений?**

**Закон не предусматривает ответственности за непроведение ОСС. Исключение — УО не провела собрание по требованию собственников.**

**Обязанность проводить годовое ОСС установлена для собственников помещений в МКД. Срок проведения — в течение II квартала года, следующего за отчетным годом, если ОСС не установило другой срок. Такое правило предусмотрено** [**частью 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7K2MG/)**статьи 45 ЖК. При этом закон не предусматривает ответственности для собственников за непроведение такого собрания. Ответственность не предусмотрена и в отношении УО, так как по общему правилу инициировать ОСС — это право УО, а не обязанность (**[**ч. 7 ст. 45 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJM2O7/)**).**

**При этом собственники помещений, обладающие не менее 10 процентами голосов от общего количества голосов собственников в МКД, вправе обратиться в УО для организации общего собрания. По такому обращению УО обязана провести необходимые мероприятия. Такая обязанность предусмотрена** [**частью 6**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJ42O4/)**статьи 45 ЖК. УО не вправе отказывать собственникам. Отказ допустим, только если количество голосов обратившихся собственников менее 10 процентов.**

**За непроведение ОСС по обращению собственников УО могут привлечь к административной ответственности по** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578342111/XA00RTO2PD/)**статьи 7.23.3 КоАП.**

**4. Обязана ли УО проверять вентиляционные каналы, если в МКД нет газового оборудования?**

**Да, обязана.**

**Система вентиляции воздуха входит в состав общего имущества в МКД. Такое правило следует из** [**части 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7C2N3/)**статьи 36 ЖК. Управляющие МКД организации отвечают за надлежащее содержание общего имущества и в рамках этой обязанности проводят текущие, сезонные и внеочередные осмотры. Данная обязанность предусмотрена** [**пунктом 13(1)**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/ZAP1TA03DT/) **Правил № 491.**

**Проводите осмотры вентиляционных каналов в МКД не реже чем один раз в год, независимо от того, есть в МКД газовое оборудование или нет. Такая рекомендация следует из** [**пункта 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/ZAP1ORU3BR/)**приложения 1 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным** [**постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/)**. Если договор управления МКД содержит условие о дополнительных осмотрах, нужно придерживаться положений договора и проводить осмотры чаще.**

**Кроме того, при проверке готовности МКД к отопительному периоду управленцы обязаны предъявить акты о проверке состояния дымовых и вентиляционных каналов. Такое требование установлено** [**подпунктом 18**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/XA00MAK2NA/)**пункта 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных** [**приказом Минэнерго от 12.03.2013 № 103**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499008102/)**, и действует с 13 марта 2023 года.**

**5. Может ли один из собственников заменять председателя совета МКД на время его отпуска, например подписывать акты приемки выполненных работ по содержанию общего имущества?**

**Да, вправе, но только если его уполномочили решением общего собрания собственников.**

**По общему правилу от имени собственников акты приемки подписывает председатель совета МКД. На это указывает** [**пункт 4**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MAM2MR/)**части 8 статьи 161.1 ЖК. Если председатель не может выполнить эту обязанность по уважительным причинам (болезнь, отпуск), акты подписывает уполномоченное лицо — другой собственник. Такое лицо избирает ОСС заранее, например одновременно с избранием председателя совета МКД. Такое правило следует из** [**статьи 160**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578341595/XA00MBI2NK/)**,** [**пункта 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578341595/ZA01T443BA/)**статьи 182,** [**статьи 185**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578341595/ZA00MJM2OG/)**ГК. Тогда, если председатель отсутствует, акты подпишет выбранный собственник.**

**6. С какой даты нужно списать задолженность собственника помещения, которого признали банкротом?**

**Спишите долг на момент признания судом гражданина банкротом.**

**УО, ТСЖ, ЖСК списывают задолженность собственника помещения, которая имелась на дату признания судом гражданина банкротом, как невозможную к взысканию. Такое правило следует из** [**статьи 213.6**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901831019/ZA00MEE2N1/)**,** [**пункта 3**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901831019/ZAP20P83FH/)**статьи 213.28 Закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».**

**Для списания задолженности за ЖКУ такой собственник должен представить управленцу:**

* **определение суда о признании должника банкротом;**
* **определение суда о завершении реализации имущества гражданина.**

**Задолженность, которая возникла после даты принятия заявления о признании должника банкротом, имеет статус текущих платежей (**[**ст. 5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901831019/ZAP27S23JU/)**,** [**п. 5**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901831019/XA00ME02N6/)**ст. 213.28 Закона о банкротстве). Такие платежи не подлежат списанию, и УО, ТСЖ, ЖСК вправе их выставлять.**

**Подробнее — в рекомендации** [**Когда и как списывать дебиторскую задолженность**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/41079/)**.**

**7. Вправе ли правление ТСЖ продолжать выполнять свои обязанности, если по истечении срока правление не переизбрали?**

**Да, вправе.**

**Тот факт, что срок полномочий истек, не означает, что автоматически прекращается деятельность прежнего состава правления и председателя ТСЖ. Правление по-прежнему вправе принимать решения, а председатель — подписывать документы от имени товарищества. В противном случае уставная деятельность товарищества фактически прекратится. Полномочия председателя ТСЖ также возникают и прекращаются не после внесения сведений в государственный реестр, а когда органы управления ТСЖ примут соответствующее решение. На это указал Верховный суд в** [**постановлении от 25.07.2016 № 34-АД16-5**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/456082016/)**.**

[**ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/) **не указывает на нелегитимность председателя и правления с истекшим сроком полномочий. Председатель правления ТСЖ должен выполнять свои функции до момента избрания нового председателя. Ситуацию, при которой организация работает без органа управления, не допускает и ГК. Организация всегда приобретает права и принимает обязанности через свои органы управления (**[**ст. 53 ГК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578341595/ZAP21703CR/)**).**

**Если истек срок, на который согласно закону и уставу избирали правление и председателя ТСЖ, это основание для созыва общего собрания, чтобы избрать новый состав, но не прекращать полномочия этих органов. Такой вывод следует из кассационного определения Санкт-Петербургского городского суда от 16.05.2012 № 33-5857.**

**Поэтому, если срок полномочий правления и председателя истек, инициируйте общее собрание членов ТСЖ, чтобы избежать проблем.**

**8. Вправе ли собственник установить в своей квартире окна, которые отличаются от окон во всем МКД?**

**Да, вправе, но только после согласования с ОСС и органом МСУ, так как это считается изменением внешнего облика фасада.**

**Фасад относится к общему имуществу собственников помещений в МКД (**[**ч. 1 ст. 36 ЖК**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7C2N3/)**, п. 2 Правил № 491).**

**Любые действия собственника, которые связаны с изменением проектного решения МКД и нарушением архитектурного облика дома, возможны только после:**

* **решения ОСС о согласовании изменения внешнего облика фасада МКД;**
* **разрешения уполномоченного органа МСУ (**[**ч. 2**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8I2NA/)**ст. 25,** [**ч. 1**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9M2NG/)**ст. 26 ЖК).**

**На территориях субъектов РФ и муниципальных образований, как правило, приняты нормативные акты, которые регламентируют порядок согласования изменений архитектурного облика фасада МКД.**

**УО, ТСЖ, ЖСК обязаны обеспечивать поддержание архитектурного облика МКД согласно проектной документацией такого дома. Такая обязанность следует из подпункта «е» пункта 10, пункта 16 Правил № 491. Поэтому, если собственник помещения не согласовал перепланировку, управленцы:**

* **фиксируют факт перепланировки в акте;**
* **направляют акт в орган МСУ с просьбой принять в отношении такого собственника меры, которые предусмотрены** [**статьей 29**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBS2MV/)**ЖК;**
* **направляют собственнику требование привести помещение в первоначальное состояние;**
* **обращаются в суд с просьбой понудить собственника, если он откажется добровольно выполнить требование управленца.**

**9. Обязана ли УО по требованию собственников помещений предоставить сведения о размере заработной платы работников УО и ее обоснование?**

**Нет, не обязана, если это не предусмотрено договором управления МКД.**

**При утверждении размера платы за содержание жилого помещения УО должна представить собственникам расчет (смету) и обоснование размера платы за содержание. Однако законодательство не обязывает УО раскрывать себестоимость каждой работы и услуги. То есть вы не обязаны раскрывать составляющие заработной платы, а также стоимость расходных материалов и административно-управленческие расходы, из которых складывается стоимость работы или услуги. Исключение — такую обязанность предусмотрели в договоре управления МКД. Предложение о размере платы за содержание размещают на досках объявлений в подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД, не позже чем за 30 дней до даты ОСС.**

**Такие требования установлены** [**пунктом 31**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MAI2N9/) **Правил № 491.**

**Подробнее — в рекомендациях:**

[Как утвердить размер платы за содержание жилого помещения](https://mini.1umd.ru/#/document/16/74063/)

[Какие документы вы обязаны показывать собственникам, а в чем законно можете отказать](https://mini.1umd.ru/#/document/16/73598/)

**10. Обязана ли РСО предупредить управленцев о прекращении водоснабжения МКД, если она планирует ремонтировать наружные сети?**

**Да, обязана.**

**Управляющая МКД организация и РСО должны согласовать в договоре ресурсоснабжения, когда и как РСО вправе приостановить или ограничить подачу коммунального ресурса в МКД на время ремонтных работ. При этом нужно учитывать требования законодательства о ресурсоснабжении и**[**Правил № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/)**. Такое правило предусматривает** [**пункт 29**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902329743/XA00MA22N7/)**Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, утвержденных** [**постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902329743/)**.**

**Если РСО прекращает подачу воды на время ремонта, она должна уведомить об этом УО, ТСЖ, ЖСК не меньше чем за 15 дней. Такая обязанность РСО установлена пунктами** [**85**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499036852/XA00M842MI/)**,** [**86**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499036852/XA00M7A2N2/) **Правил горячего водоснабжения, утвержденных** [**постановлением Правительства от 29.07.2013 № 642**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499036852/)**.**

**Управленцы также обязаны сообщить потребителям об отключении коммунальной услуги по инициативе РСО. Уведомить нужно за 10 рабочих дней до отключения. Это следует из** [**подпункта «б»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M862ML/) **пункта 117 Правил № 354.**

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

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

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

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

**г. Орёл**

**сентябрь 2023 г.**