

**Информационный бюллетень**

**№ 11**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**ноябрь 2023 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли.**
2. **10 популярных вопросов ноября.**
3. **Шесть вопросов о субсидиях на оплату ЖКУ.**
4. **Как УО победить в «голодных играх» за лицензию.**
5. **Как рассчитать пени по долгу за ЖКУ.**
6. **Основания признания решения общего собрания собственников помещений в МКД недействительным или ничтожным**
7. **Как расторгнуть договор управления МКД**

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

1. **Главные новости отрасли.**

**Платежная дисциплина в ЖКХ приблизилась к 100%**

**По словам Ирека Энваровича Файзуллина, Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, уровень оплаты жилищно-коммунальных услуг в среднем по стране приблизился к 100%.**

**26.10.2023**

**«Для обеспечения сбалансированности отрасли совместно с регионами проводится системная работа по повышению платежной дисциплины потребителей в сфере ЖКХ, и уже надо отметить, что есть результаты. Мы двигаемся в среднем по стране к 100%», - отметил Файзуллин.**

**Безусловно, пока есть регионы, в которых работа по сбору долгов прошлых лет пока не совсем успешна, но есть и те субъекты, где эту задачу закрывают.**

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

**На компенсацию расходов на ЖКУ льготникам выделено 4,5 млрд рублей**

**Михаил Владимирович Мишустин, Председатель Правительства РФ подписал Распоряжение, в соответствии с которым ряд регионов получат дополнительное финансирование на предоставление мер социальной поддержки по оплате ЖКУ.**

**03.11.2023**

**Как сообщается на официальном сайте Правительства Российской Федерации, речь идёт о мерах социальной поддержки федеральных льготников: инвалидов, ветеранов боевых действий, а также пострадавших из-за радиационных или техногенных катастроф.**

**«Предусмотренные распоряжением средства будут направлены 42 регионам в связи с дополнительной потребностью. Всего на такие компенсации в 2023 году в федеральном бюджете предусмотрено более 105 млрд рублей», - говорится в сообщении.**

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

**Введены новые штрафы за отказ УО рассмотреть требование потребителя**

**30 октября вступит в силу новый Федеральный закон, которым внесены изменения в КоАП РФ. Законодатели утвердили повышенные штрафы за навязывание услуг и уклонение от рассмотрения требований потребителя. Санкции коснутся и предприятий сферы ЖКХ, что негативно отразится на содержании и ремонте МКД.**

**Федеральным законом от 19.10.2023 № 505-ФЗ в ст. 14.8 КоАП РФ введены дополнительные составы правонарушений. В пояснительной записке к проекту  НПА авторы указывали, что поводом для разработки поправок стали случаи навязывания услуг при покупке автомобилей. Но введённые нормы являются общими для всех сфер обслуживания и продажи товаров.**

**Новый № 505-ФЗ вводит:**

1. **Ответственность за навязывание потребителю дополнительных товаров, работ и услуг – штраф для должностных лиц составит от 2 до 4 тысяч, для юрлиц – от 20 до 40 тысяч рублей (ч. 2.1 ст. 14.8 КоАП РФ). При этом прекращает действовать состав нарушения о включении в договор условий, которые ущемляют права потребителя. Как отметила в своём Телеграм-канале эксперт Ассоциации «Р1» Сусана Киракосян, за акции, информирование о дополнительных услугах штрафовать не будут.**
2. **Ответственность за необоснованный отказ или уклонение от рассмотрения требований потребителя, связанных с нарушением его прав (ч. 4.1 ст. 14.8 КоАП РФ).**

**Штрафы для должностных лиц составят от 15 до 30 тысяч, для организаций – от 100 до 300 тысяч рублей.**

**«Не ответил на обращение – на тебе 15 тысяч, а если привлекут юрлицо – 100 тысяч, – рассказала Сусана Киракосян. – Уплаченные штрафы пойдут НЕ на обслуживание дома! И это наносит вред, прежде всего, интересам самих собственников в МКД».**

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

**Минстрой России призвал не сдерживать рост тарифов на ЖКХ**

**Ирек Энварович Файзуллин, Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации обратил внимание на то, что в регионах не воспользовались в полной мере возможностью повысить тарифы на ЖКУ.**

20.10.2023

**По данным Минстроя России, только шесть регионов не стали искусственно сдерживать тарифы на жилищно-коммунальные услуги.**

**«Регион, который, в том числе благодаря популизму не повышает тарифы, ведет свою территорию к катастрофе. Даже тем решением, которое было принято в декабре 2022 года по повышению в среднем на 9%, воспользовались только две трети регионов и то не полностью", - заявил Министр.**

**Файзуллин призвал депутатов в регионах обсудить данный вопрос.**

**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------Тарифы на коммунальные услуги теперь будут устанавливать до декабря**

**Тарифы на коммунальные услуги будут устанавливать ежегодно не позднее 1 декабря, то есть на месяц раньше прежнего срока. ФАС подготовила соответствующие изменения, документ рассматривают в Правительстве.**

**Об этом рассказал руководитель антимонопольной службы Максим Шаскольский на Всероссийской тарифной конференции.**

**Перенос на 1 декабря позволит регулируемым организациям осуществлять бизнес-планирование на очередной год не с прогнозными тарифами, а с фактическими. Потребители и исполнители КУ смогут ознакомиться с тарифными решениями до вступления их в силу, корректно планировать свои расходы на предстоящий год и ускорить процедуру обжалования тарифных решений. В прошлом году тарифная кампания прошла в таком режиме. Поэтому предложено принимать тарифные решения на месяц раньше уже на постоянной основе, разъяснил Максим Шаскольский.**

**Изменения подготовлены для привлечения инвестиций в сферу ЖКХ. Меры должны синхронизировать процессы утверждения инвестпрограмм, отраслевых схем энергоснабжения и установления индексов платы граждан за коммунальные услуги. Это поможет привлечь максимально возможные инвестиции, отметил руководитель ФАС.**

**Законопроект также предлагает перенести на более ранний срок ежегодную корректировку инвестиционной программы – до 20 июня. Если ее не выполнят, то с 1 июля должны измениться и тарифы. Это позволит оперативно контролировать исполнение мероприятий инвестиционных программ, средства которых учитывают при установлении тарифов.**

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

**Опубликован новый ГОСТ по управлению многоквартирными домами**

**1 марта 2024 года вступит в силу ГОСТ «Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества», утвержденный Росстандартом.**

**26.10.2023**

**По словам одного из разработчиков ГОСТа Р 70773-2023, Директора Ассоциации «НП «Национальный Жилищный Конгресс» Татьяны Павловны Вепрецкой, согласно документу, управляющие организации обяжут предоставлять собственникам техническое и экономическое обоснование всех работ, на которые предполагается расходовать собранные с жильцов средства. При этом необходимость тех или иных работ должна быть соотнесена с финансовыми возможностями собственников жилья: размер платы с квадратного метра может зависеть от площади всех помещений дома и должен быть распределен равномерно в течение года.**

**«ГОСТ во многом повторяет федеральное законодательство, но в нем конкретизирован ряд моментов. Например, это процедура предоставления информации гражданам, методики расчетов платы за содержание и обслуживание общего имущества, дана удобная таблица классифицирования, есть графа об энергоэффективности. До этого каждая управляющая организация использовала свою собственную форму, единого варианта не было. Мы намерены и дальше идти по пути стандартизации управления многоквартирными домами и усиления возможностей собственников контролировать работу УК», - отметила Светлана Викторовна Разворотнева, Заместитель Председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ.**

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

**Предложено временно повысить норматив потери воды**

**В целях сдерживания роста тарифов в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации инициировали повысить норматив потерь воды в коммунальных сетях для переходного периода до конца 2025 года.**

26.10.2023

**Ознакомиться с Проектом Приказа можно**[**здесь**](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=142874)**.**

**Согласно документу, если ранее регулируемой организации были установлены нормативы потерь воды на уровне 0, то теперь норматив потерь воды, утверждаемый на уровне регионов, не должен превышать 5% ранее учтенного ‎при установлении тарифов.**

**Напомним, что еще в 2022 году были введены нормативы потери воды при ее производстве и транспортировке. Норма вступила в силу в марте 2023 года. Ранее же норматива потери воды не было и все потери включались в тариф, то есть оплачивались потребителями.**

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

**Опубликовано два Приказа Минстроя России в части работы ГИС ЖКХ**

**Минстрой России продолжает модернизацию работы Государственной информационной системы ЖКХ. Опубликовано два Приказа: о порядке, составе и периодичности размещения в ГИС ЖКХ информации из ЕГРН и о функциональных требованиях к системе.**

03.11.2023

**Опубликован Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.09.2023 № 660/пр «Об утверждении порядка, состава, способов, сроков и периодичности размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информации из Единого государственного реестра недвижимости об объектах, указанных в пунктах 6 и 7 части 1 статьи 6 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». Приказ вступает в силу 11 ноября 2023 года.**

**Опубликован Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.09.2023 № 661/пр «Об утверждении функциональных требований к государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».**

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

**Мобильное приложение «Госуслуги. Дом» заработало во всех регионах**

**Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации официально запустило приложение, являющееся удобным инструментом для решения вопросов по ЖКХ для граждан.**

20.10.2023

**Мобильное приложение «Госуслуги. Дом» заработало во всех регионах. Напомним, что ранее приложение «Госуслуги. Дом» было запущено в пилотном режиме в 17 регионах.**

**К декабрю планируется завершить наполнение системы ГИС ЖКХ данными о квартирах, после чего начнется масштабная рекламная кампания по распространению приложения. На данный момент внесены 80,8% данных о кадастровых номерах помещений в МКД, 70,2% банковских реквизитов поставщиков, 71,1% платежных документов, 83,3% квартирных счетчиков.**

**В приложении можно оплачивать все счета за услуги ЖКХ разом, передавать показания счетчиков, просто сфотографировав их, а также можно отправить обращение в управляющую организацию и получить ответ от нее.**

**Также в приложении будут опубликованы данные о состоянии МКД и о расходах УО, будет возможность проводить общие собрания собственников помещений.**

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

**Предложено изменить порядок жалоб граждан на управляющие организации**

**Министерство экономического развития Российской Федерации в рамках Концепции совершенствования контрольной (надзорной) деятельности до 2026 года предложило внести изменения организации жалоб потребителей на работу управляющих организаций.**

03.11.2023

**Инициировано на законодательном уровне обязать собственников квартир в первую очередь обращаться с претензиями к самим управляющим организациям, а уже после — в контрольные органы и суды.**

**В документе говорится, что принцип досудебного обжалования необходимо интегрировать в систему взаимоотношений собственников жилья, управляющих компаний и контрольных органов. Зачастую граждане игнорируют организацию, непосредственно управляющую домами, и сразу направляют жалобы в контрольный орган, что, по словам авторов инициативы, затягивает процесс решения проблемы.**

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

**Инициирована ревизия концессионных соглашений в сфере теплоснабжения**

**Владимир Алексеевич Кошелев, Первый Зампред Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ призвал произвести контроль всех КС в теплоснабжении с целью выявления, какие средства идут на модернизацию сетей, а какие - на представление услуг потребителям.**

20.10.2023

**«Граждане жалуются, что на фоне регулярного повышения тарифов до сих пор не понятно, что из уплаченного идет действительно на модернизацию инфраструктуры и решение проблем, а что - на текущие расходы по предоставлению услуг. То есть по сути имеют место быть псевдоконцессии, которые не отвечаю качественным характеристикам соглашений», - заявил Кошелев.**

**Депутат подчеркнул, что необходимо четко понимать, куда идут средства того или иного концессионера, который без торгов взял муниципальные сети в пользование.**

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

**Дано поручение проверить тарифы энергосбытовых компаний**

**Игорь Викторович Краснов, Генеральный прокурор Российской Федерации сообщил о необходимости провести контроль включения энергосбытовыми компаниями в регионах необоснованных расходов в собственные тарифы.**

29.06.2023

**«По субъектам Российской Федерации надо будет посмотреть по управляющим компаниям и вообще, в целом, по тарифам энергосбытовых компаний. Надо, чтобы энергосбытовые компании свои необоснованные траты не включали в тариф», – заявил Краснов.**

**Также ранее Игорь Викторович поручил прокурорам проверять квитанции за жилищно-коммунальные услуги и контролировать, как начисляется сумма на оплату.**

**Напоминаем, в связи с реализацией масштабной инвестиционной программы в сетевом комплексе с 1 мая 2023 года тариф на передачу электроэнергии повышен на 6,3%.**

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

**Эталонный метод затрат в энергетике будет установлен в 2023 году**

**В Федеральной антимонопольной службе сообщили, что разработка концепции внедрения метода эталонных затрат в электроэнергетику завершится уже в ближайшие месяцы.**

16.02.2023

**«Пока метод эталонов был внедрен в такой сфере, пока не очень значительной с точки зрения конечного платежа, как сфера бытового бизнеса гарантирующих поставщиков. Сейчас мы плавно переходим к истории с сетевым комплексом, работа ведется уже не один год, и мы прошли достаточно серьезный путь», — рассказал представитель ФАС России.**

**Внедрение метода будет плавным и составит три-пять лет, а также не приведет к росту тарифов.**

**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------С 30 октября будут штрафовать за навязывание услуг и уклонение от рассмотрения требований потребителя**

**Законодатели ввели штрафы за навязывание потребителям дополнительных товаров, работ, услуг, а также за необоснованный отказ рассмотреть требования потребителей. Изменения внесли в**[**статью 14.8**](https://1umd.ru/#/document/99/901807667/ZA01QRU39E/)**КоАП**[**Законом от 19.10.2023 № 505-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1303428607/)**. Они действуют с 30 октября. Управленцев как исполнителей услуг также касаются новые санкции.**

**Штрафовать будут за навязывание потребителю дополнительных товаров, работ, услуг за отдельную плату, если предложить приобрести дополнительные товары, работы, услуги до заключения договора о приобретении основных товаров, работ, услуг. Также накажут за навязывание заключить договоры, которые предусматривают обязательность при приобретении основных товаров, работ, услуг приобрести дополнительные товары работы, услуги. За такие нарушения грозит штраф:**

* **для должностных лиц – от 2 тыс. до 4 тыс. руб.;**
* **юридических лиц – от 20 тыс. до 40 тыс. руб.**

**За необоснованный отказ рассмотреть требования потребителя, которые связаны с нарушением его прав, либо уклонение от рассмотрения таких требований могут оштрафовать:**

* **должностных лиц – от 15 тыс. до 30 тыс. руб.;**
* **юридических лиц – от 100 тыс. до 300 тыс. руб.**

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

|  |
| --- |
|  |

**Служба судебных приставов будет размещать в ГИС ЖКХ сведения о долгах за ЖКУ**

**ФССП обяжут размещать в ГИС ЖКХ информацию об исполнительных производствах с требованиями по долгам за ЖКУ. Такой**[**законопроект № 421343-8**](https://sozd.duma.gov.ru/bill/421343-8)**приняли в первом чтении 17 октября. Изменения предусмотрены к**[**Закону о ГИС ЖКХ**](https://1umd.ru/#/document/99/420208749/)**. Законопроект разработан во исполнение указания Президента и должен оптимизировать состав информации в ГИС ЖКХ и ее функционал.**

**Когда законопроект вступит в силу, ФССП и ее территориальные органы будут размещать в ГИС ЖКХ информацию об исполнительных производствах, содержащих требования о взыскании задолженности за ЖКУ. Сведения будут размещать на основании полученных из ГИС ЖКХ запросов оператора системы и органов власти.**

**Законопроект поможет органам власти в сфере соцобеспечения быстрее получать информацию о наличии или отсутствии у граждан непогашенной задолженности, которая образовалась за три последних года и подтверждена судебным актом. Соответственно, жители МКД, которые получают субсидии и компенсации, смогут быстрее оформлять положенные выплаты, а управленцы – не тратить время на ответы соцслужбам. Это особенно актуально, так как на текущий момент управляющие МКД организации вынуждены ежемесячно обрабатывать более 12 млн запросов на предоставление информации о наличии у граждан задолженности по ЖКУ, указали авторы изменений.**

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**Верховный суд подтвердил право собственников определять состав общего имущества**

**Собственники определяют состав общего имущества, чтобы выполнить обязанности по его содержанию.**[**Подпункт «а»**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M342MB/)**пункта 1 Правил № 491, который устанавливает такое право собственников, соответствует нормативным актам с большей юридической силой. Такой вывод сделал Верховный суд в**[**решении от 26.09.2023 по делу № АКПИ23-606**](https://1umd.ru/#/document/98/84992711/).

**Что произошло**

**Собственница помещения в МКД обратилась в Верховный суд, чтобы признать недействительным**[**подпункт «а»**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M342MB/)**пункта 1 Правил № 491, так как, по ее мнению, он противоречит**[**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7C2N3/)**статьи 36 ЖК,**[**статье 209**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA00M502MG/)**ГК. Она была не согласна с тем, что оспариваемое положение предоставляет собственнику общего имущества, в том числе застройщику, право определять состав имущества. Например, включать и исключать из него отдельные объекты.**

**В обоснование своего требования заявительница указала, что нарушены ее права как собственника жилого помещения и председателя совета МКД на использование общего имущества, подвального помещения – предыдущий собственник (застройщик) вывел его из состава общего имущества. Она считала, что**[**подпункт «а»**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M342MB/)**пункта 1 Правил № 491 устанавливает ничем не ограниченное право собственника, в том числе застройщика, определять состав общего имущества, изменять его правовой режим. Впоследствии это не позволяет новым собственникам реализовать свои права владения, пользования и распоряжения этим имуществом. Собственница указывала, что обязанность содержать имущество возникает в силу его принадлежности собственнику на основании**[**статьи 210**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA026303I1/)**ГК и не зависит от дополнительных процедур по определению состава имущества, предусмотренных**[**подпунктом «а»**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M342MB/)**пункта 1 Правил № 491.**

**Верховный суд отказался удовлетворить требования заявительницы.**

**Что указал суд**

**Общее имущество принадлежит собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности. Права собственников на имущество, которое функционально и технически предназначено для обслуживания их помещений, определены**[**статьей 290**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MB82NH/)**ГК и**[**статьей 36**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFO2O4/)**ЖК. Перечень общего имущества, которое принадлежит собственникам в МКД, установлен в**[**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7C2N3/)**статьи 36 ЖК.**

**Собственники определяют состав общего имущества, чтобы выполнить обязанность по его содержанию. На это указывает**[**подпункт «а»**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M342MB/)**пункта 1 Правил № 491. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (**[**ст. 210 ГК**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA026303I1/)**). Собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в таком доме (**[**ч. 1 ст. 39 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFG2O8/)**).**

**Норма**[**подпункта «а»**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M342MB/)**пункта 1 Правил № 491 не предусматривает правомочий собственников распоряжаться общим имуществом, включая его отчуждение. Оспариваемое нормативное положение отвечает критерию правовой определенности, ясности и недвусмысленности, не допускает неоднозначного толкования при его применении.**

**Собственники помещений в МКД владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в пределах, которые установлены ЖК и гражданским законодательством. Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников. По решению общего собрания собственников объекты общего имущества можно передать в пользование иным лицам (**[**ч. 2–4 ст. 36 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8E2N8/)**).**

**Конституционный суд неоднократно указывал, что помимо нежилых помещений, которые относятся к общему имуществу, в МКД могут быть и иные нежилые помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Такие помещения являются самостоятельными объектами гражданских прав, поэтому их правовой режим отличается от правового режима помещений в составе общего имущества.**

**Кроме того, чтобы решить вопрос отнесения тех или иных помещений к общему имуществу в МКД, необходимо устанавливать и исследовать фактические обстоятельства в каждом конкретном случае. Но это не относится к предмету рассмотрения конкретного административного дела.**

**Таким образом, оспариваемое положение**[**подпункта «а»**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M342MB/)**пункта 1 Правил № 491 соответствует нормативным правовым актам с большей юридической силой, не нарушает и не ограничивает прав заявительницы.**

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

1. **10 популярных вопросов ноября**

|  |
| --- |
| **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. Обязана ли УО по запросу собственника помещения сделать и выдать ему копию протокола ОСС?**

**Нет, не обязана. Законодательство не обязывает УО делать и выдавать по запросу собственников помещений в МКД копии документов общего собрания. Однако собственники вправе бесплатно ознакомиться с ними.**

**Не позднее чем через 10 дней после проведения ОСС итоги голосования доводят до собственников. Их нужно разместить в помещении, которое определили на собрании и которое доступно для всех собственников (**[**ч. 3 ст. 46 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2MF/)**).**

**Обязанность УО предоставить информацию о проведенных ОСС по запросу собственников также следует из** [**пункта 34**](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00MA02N0/) **Правил осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных** [**постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416**](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/) **(далее – Правила № 416). При этом УО не обязана выдавать заявителям копии документов, содержащих сведения, которые подлежат раскрытию. Такой вывод подтверждает судебная практика, в частности апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.08.2012 № 33-10886/2012.**

**Поэтому, если получили запрос от собственника, предоставьте заявителю возможность ознакомиться с материалами ОСС (**[**ч. 10.1 ст. 161 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG62NP/)**). При этом УО вправе не предоставлять запрашиваемую информацию, а только сообщить место, где ее разместили. Например, собственнику можно ответить, что с информацией он может ознакомиться в системе ГИС ЖКХ (п.** [**31**](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00M9G2MU/)**,** [**34**](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00MA02N0/) **Правил № 416).**

**2. Вправе ли управляющая МКД организация от имени собственников подать в суд на регоператора капремонта, чтобы вернуть средства за некачественный ремонт?**

**Управленец вправе обратиться в суд, если ОСС уполномочит его своим решением. Но вернуть средства за капремонт не получится.**

**Региональный оператор отвечает перед собственниками помещений в МКД:**

* **за качество оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества;**
* **несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;**
* **последствия неисполнения и ненадлежащего исполнения обязательств подрядчиками, которых нанял регоператор.**

**Такие обязанности регоператора предусмотрены частями** [**2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP2J2Q3OL/)**,** [**6**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MKI2OM/) **статьи 182 ЖК. Однако законодательство не наделяет собственников правом требовать от регоператора вернуть уплаченные взносы за некачественный капитальный ремонт.**

**Если ремонт сделали некачественно или не в полном объеме, УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК от имени собственников вправе в судебном порядке потребовать от регоператора возместить причиненный ущерб. Также управляющая МКД организация вправе предъявить регоператору претензии об устранении нарушений. И если он не устранит нарушения, можно обратиться с исковым заявлением в суд, чтобы обязать регоператора это сделать. Такие правила следуют из** [**статьи 15**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA01S8M3CI/)**,** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/9027703/XA00MC02MT/) **статьи 1064 ГК, части 1 статьи 59 АПК.**

**3. Обязана ли управляющая МКД организация выполнять работы по содержанию остекления балконов МКД?**

**Да, но только если остекленный балкон входит в состав общего имущества МКД.**

**УО, ТСЖ, ЖСК отвечают за содержание общего имущества (ч.** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)**,** [**1.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N7/)**,** [**2.2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB02NN/)**,** [**2.3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M982MK/) **ст. 161 ЖК). Остекление балконов относят к общему имуществу, если соблюдены условия:**

* **остекление – ограждающая конструкция МКД, например составная часть фасада дома;**
* **проект на строительство МКД предусматривает остекление балконов.**

**Если проект не предусматривал остекление, его добавили после ввода МКД в эксплуатацию, включить остекление в состав общего имущества вправе только ОСС. Такое правило следует из** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7C2N3/) **статьи 36,** [**части 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6G2MA/) **статьи 44 ЖК, пунктов 1, 2 Правил № 491.**

**Остекление, которое не входит в состав общего имущества, содержат собственники помещений.**

**4. Что размещать в ГИС ЖКХ, если УО использует в расчетах муниципальный тариф, так как ОСС не утвердило размер платы?**

**Укажите реквизиты нормативного документа, которым орган МСУ установил размер платы за содержание жилого помещения в МКД. Найти его можно на официальном сайте органа МСУ. Если на официальном сайте такого документа нет, направьте в местный орган запрос о наличии на территории муниципального образования такого нормативного акта и где с ним можно ознакомиться.**

**Вместе с тем, обратите внимание, что если собственники не утвердили размер платы, но предыдущее решение ОСС содержало формулировку: «…утвердить плату за содержание жилого помещения в размере… руб. за 1 кв. м общей площади помещения…», то УО продолжает применять ранее утвержденный размер платы до момента принятия иного решения. Применять муниципальный тариф нельзя.**

**Если же предыдущее решение содержало формулировку: «…утвердить на 202… год плату за содержание жилого помещения в размере… руб. за 1 кв. м общей площади помещения…», то УО в последующие годы не вправе применять ранее утвержденный размер платы. И в этом случае управленец применяет размер платы, установленный органом МСУ для МКД, собственники которых на своем общем собрании не приняли решение об утверждении размера платы. Такое правило следует из** [**части 4**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA82NB/) **статьи 158 ЖК.**

**5. В течение какого срока нужно представить собственнику справку об отсутствии долгов по оплате ЖКУ?**

**Предоставьте справку не позднее 10 рабочих дней со дня, когда получили запрос.**

**Руководствуйтесь сроками, которые установлены для ответов на обращения жителей МКД. 10 рабочих дней с даты получения запроса – это срок для ответа на обращения, которые не касаются раскрытия информации и не связаны с предоставлением ЖКУ. Такие требования следуют из** [**пункта 36**](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00MBI2ND/) **Правил осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных** [**постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416**](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/)**.**

**6. Обязаны ли собственники уведомлять Роскомнадзор об обработке персональных данных, если они инициируют ОСС?**

**Да. Роскомнадзор рекомендовал собственникам – инициаторам ОСС уведомлять его об обработке персональных данных.**

**Оператор персональных данных обязан уведомить Роскомнадзор о начале обработки таких данных (ч. 1 ст. 22 Закона о персональных данных). Инициатор ОСС обрабатывает персональные данные, когда инициирует собрание и в дальнейшем оформляет его результаты. При этом обработка персональных данных в этом случае не относится к исключениям, когда не нужно уведомлять Роскомнадзор. Случаи-исключения предусмотрены частью 2 статьи 22 Закона о персональных данных.**

**Уведомление нужно направить в адрес территориального управления Роскомнадзора по месту нахождения МКД, в котором будет собрание.**

**Форма уведомления установлена** [**приложением 1**](https://1umd.ru/#/document/99/456088345/XA00M762MV/) **к Методическим рекомендациям, утвержденным** [**приказом Роскомнадзора от 30.05.2017 № 94**](https://1umd.ru/#/document/99/456088345/)**. Направить уведомление можно одним из способов:**

* **в бумажном виде;**
* **электронном виде с помощью усиленной квалифицированной электронной подписи или средств аутентификации ЕСИА.**

**Такие разъяснения Роскомнадзор дал в** [**письме от 16.09.2022 № 08-84259**](https://1umd.ru/#/document/99/351985485/)**.**

**7. Какой договор УО заключить с арендатором нежилого помещения, чтобы он мог оплачивать ЖКУ?**

**Арендатор нежилого помещения не должен оплачивать ЖКУ. Это обязанность собственника этого помещения. Но при согласии между собственником и арендатором УО может заключить с арендатором договор по внесению платежей в свободной форме.**

**Собственник помещения в МКД обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (**[**ч. 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMO2OR/) **ст. 153,** [**ч. 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4M2MP/) **ст. 154 ЖК). Такую обязанность для арендатора нежилого помещения закон не предусматривает (**[**ч. 2 ст. 153 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RNA2OU/)**). Договор управления МКД также заключают исключительно с собственником помещения в таком доме (ч.** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4G2MM/)**,** [**2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5I2MR/) **ст. 162 ЖК).**

**Однако есть практика, когда собственник и арендатор предусматривают в договоре аренды обязанность арендатора оплачивать ЖКУ. В таком случае УО может заключить с арендатором договор по внесению им платежей за ЖКУ в УО. Это право, а не обязанность УО. Договор оформляют в свободной форме. За основу, как правило, берут договор управления соответствующим МКД, но прописывают обязанность арендатора оплачивать ЖКУ на основании договора аренды. Такие правила следуют из статьи 421 ГК. При этом договор управления МКД с собственником нежилого помещения не расторгается.**

**8. Обязана ли УО установить скамейки рядом с МКД по требованию собственника помещения?**

**Нет, по требованию одного собственника не обязана. Необходимо решение ОСС.**

**Закон не обязывает УО устанавливать скамейки на придомовой территории в счет текущих платежей собственников за содержание жилого помещения по требованию одного или нескольких собственников.**

**Установку скамеек относят к дополнительным работам по благоустройству придомовой территории, так как они не предусмотрены минимальным перечнем и иными НПА, которые обязана соблюдать УО. УО не вправе без согласия собственников выполнять дополнительные работы и услуги за плату. ОСС должно принять решение о проведении таких работ и определить источники их финансирования (**[**п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MGE2O8/)**).**

**9. Обязана ли УО использовать средства от уплаченных пеней по долгам за ЖКУ на содержание и ремонт общего имущества в МКД?**

**Нет, не обязана.**

**Пени, уплаченные собственниками за просрочку оплаты ЖКУ, относят к внереализационным доходам. УО вправе потратить такие средства на цели, которые не связаны с содержанием и ремонтом общего имущества.**

**В составе внереализационных доходов учитывают доходы в виде признанных должником или подлежащих уплате им на основании решения суда, вступившего в законную силу, штрафов, пеней и иных санкций за нарушение договорных обязательств, а также сумм возмещения убытков или ущерба. Такое правило следует из** [**пункта 3**](https://1umd.ru/#/document/99/901765862/XA00M842N1/) **статьи 250 НК,** [**письма Минфина от 05.04.2013 № 03-11-06/2/11195**](https://1umd.ru/#/document/99/499013544/)**.**

**10. Обязаны ли ТСЖ, ЖСК, ЖК проводить специальную оценку условий труда?**

**Да, обязаны.**

**Все работодатели обязаны проводить специальную оценку условий труда, чтобы обеспечить безопасные условия и охрану труда работников. Такое требование установлено** [**статьей 214**](https://1umd.ru/#/document/99/901807664/XA00MCS2N5/) **ТК. Товарищества и кооперативы считают работодателями, поэтому они также должны проводить специальную оценку условий труда.**

**При этом учтите категории работников, в отношении которых специальную оценку проводить не нужно, например для надомников и дистанционных работников. Категории работников закреплены в** [**части 3**](https://1umd.ru/#/document/99/499067392/XA00M6C2MG/) **статьи 3 Закона от 28.12.2013 № 426-ФЗ «О специальной оценке условий труда».**

**Если не провести мероприятия по специальной оценке условий труда или нарушить порядок проведения, ТСЖ, ЖК, ЖСК могут привлечь к административной ответственности по** [**части 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RV02P0/) **статьи 5.27.1 КоАП.**

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

1. **Шесть вопросов о субсидиях на оплату ЖКУ.**

**УО и РСО выгодно, чтобы жители дома оформляли субсидии на оплату ЖКУ: это укрепляет платёжную дисциплину и снижает задолженность. Регион может принять решение перечислять эти средства напрямую исполнителям услуг. Узнайте и расскажите собственникам о такой полезной мере государственной поддержки.**

**Кто имеет право получать субсидии на оплату ЖКУ**

**В соответствии со ст. 159 ЖК РФ, субсидии предоставляются гражданам, чьи расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают максимально допустимую долю в совокупном доходе семьи, установленную в регионе.**

**Согласно п. 3 Правил, утверждённых постановлением Правительства РФ 14.12.2005 № 761, право на субсидии распространяется на все формы использования жилищного фонда:**

**- на нанимателей по социальному найму и при найме жилого помещения;**

**-**

**- на членов кооперативов до выплаты пая;**

**- на собственников.**

**Субсидии по заявлению граждан предоставляет орган исполнительной власти субъекта РФ или управомоченное им учреждение. О каких долгах и в какой срок УО должна сообщать соцслужбе в ГИС ЖКХ**

**При каких условиях назначается субсидия на оплату ЖКУ**

**В НПА прописаны несколько условий для получения субсидии:**

**- наличие гражданства Российской Федерации, а также Белоруссии или Киргизии, с которыми заключены соответствующие соглашения;**

**- подтверждение основания пользования жилым помещением и регистрации в нём;**

**- расходы на оплату ЖКУ превышают максимально допустимую долю в совокупном месячном доходе семьи, установленную в регионе.**

**Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них подтверждённой судом задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг (ч. 5 ст. 159 ЖК РФ).**

**Какие доходы семьи учитываются при принятии решения о назначении субсидий на оплату ЖКУ**

**В соответствии с Правилами № 761, совокупный доход семьи или одиноко проживающего гражданина рассчитывается согласно абз. 2 ст. 5, ст. ст. 6-12 Федерального закона от 05.04.2003 № 44-ФЗ. При этом учитываются доходы, указанные в п. 1 Перечня из постановления Правительства РФ от 20.08.2003 № 512. К ним относятся:**

**- официальная зарплата;**

**- меры соц. поддержки в виде единовременной компенсации на оплату ЖКУ;**

**- алименты;**

**- наследство, если оно получено в денежном эквиваленте;**

**- прибыль по договорам, когда заявитель оказывает услуги как частное лицо;**

**- проценты по банковским вкладам;**

**- прибыль от продажи недвижимости, фермерства и садоводства.**

**При определении уровня доходов учитывается поступление денег из различных фондов, в том числе пособий, пенсий и стипендий.**

**В доход не включаются:**

**- государственная социальная помощь;**

**- выплаты по страхованию здоровья или жизни;**

**- расходы в соответствии с решением учреждения государственной службы медико-социальной экспертизы;**

**- ранее назначенные субсидии на оплату услуг ЖКУ.**

**Расчёт производится по формуле, указанной в п. 23 Правил № 761:**

**- ССЖКУ х число лиц – МДР/100 х Д = размер компенсации где «ССЖКУ» – стандарт стоимости услуг согласно нормативному документу субъекта России.**

**«МДР/100» – это максимально допустимая доля затрат на ЖКУ, выраженная в процентах, а «Д» – совокупный доход семьи.**

**Как оформить субсидию и какие документы для этого нужны**

**Оформить субсидию можно в органах соцзащиты, МФЦ и через портал Госуслуг.**

**Для этого необходимо предоставить:**

**- соответствующее заявление с указанием всех членов семьи и степени родства;**

**- данные, подтверждающие право пользоваться жилым помещением;**

**- документы или их копии о платежах за ЖКУ в предшествующем месяце;**

**- сведения о доходах заявителя и членов его семьи;**

**- при необходимости – копии документов, удостоверяющих наличие гражданства Белоруссии или Киргизии у заявителя-иностранца и членов его семьи.**

**Уполномоченный орган проводит проверку предоставленных сведений и уведомляет заявителя о решении в течение 10 рабочих дней со дня получения всех документов. Субсидия предоставляется на полгода.**

**Почему могут отказать в выплате субсидий**

**Уполномоченный орган в праве отказать гражданину в назначении субсидии на оплату ЖКУ по нескольким основаниям:**

**- отсутствие гражданства Российской Федерации, Белоруссии или Киргизии;**

**- нет правовых оснований владения и пользования жилым помещением, указанных в п. п. 3, 5 Правил № 761;**

**- наличие подтверждённой судом задолженности за ЖКУ и отсутствие соглашения по её погашению;**

**- предоставление неполных или заведомо недостоверных сведений или непредставление обязательных документов в течение месяца со дня получения уведомления об их отсутствии;**

**- затраты семьи на ЖКУ не превышают максимально допустимую долю от совокупного дохода семьи или одиноко проживающего гражданина; заявитель постоянно или преимущественно не проживает в помещении, на оплату которого просит назначить субсидию.**

**Что изменилось в порядке назначения субсидий в 2023 году**

**В 2023 году кабмин разрешил органам власти регионов утверждать свои условия получения гражданами субсидий на оплату ЖКУ с учётом экономической ситуации в субъекте РФ. Постановлением Правительства РФ от 24.03.2023 № 444 внесены изменения в Правила № 761. А с 1 июля действует единый подход к процедуре назначения компенсации платы за ЖКУ для отдельных групп граждан. Он утверждён постановлением Правительства РФ от 27.05.2023 № 835 и касается ветеранов боевых действий, инвалидов и граждан, пострадавших из-за радиационных или техногенных катастроф.**

**В ПП РФ № 835 прописаны:**

**- унифицированная форма заявления на предоставление компенсации (приложение 1);**

**- перечень документов, необходимых для получения субсидии (приложение 2);**

**- срок принятия решения по заявлению – не более 10 рабочих дней (п. 13 ПП РФ № 835).**

**Основания для отказа в назначении субсидии перечислены в п. 18 ПП РФ № 835, в том числе наличие у соискателя подтверждённой судом задолженности по оплату ЖКУ. Такую информацию в органы соцзащиты предоставляют исполнители жилищно-коммунальных услуг по запросам в ГИС ЖКХ, а органы Госжилнадзора проверяют выполнение такого требования НПА.**

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

1. **Как УО победить в «голодных играх» за лицензию**

**С осени 2022 года управляющие организации проходят процедуру перелицензирования. Теперь этот процесс безостановочный: к нему постепенно подключают все компании по истечении пятилетнего срока действия их лицензий.  10 октября вместе с экспертами Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян и Сергеем Сергеевым мы разобрали правила «голодных игр» за лицензию, порядок проверок органов ГЖН и сложившуюся судебную практику по теме.**

**Согласно ч. 4 ст. 192 ЖК РФ, лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом ГЖН которого она выдана. По истечении пяти лет её необходимо продлить в порядке, утверждённом ПП РФ № 1110, – подать заявление в Госжилинспекцию и пройти проверку.**

**Ирэн Парсамян и Сергей Сергеев в эфире напомнили, что по результатам проверки надзорный орган принимает решение о продлении документа или об отказе. При этом ведомство проверяет:**

**- заполнение ГИС ЖКХ (п. п. 1–6.1 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ);**

**- отсутствие грубых нарушений лицензионных требований, предусмотренных пп. пп. «в–д» п. 4(1) ПП РФ № 1110;**

**- отсутствие неисполненных предписаний об устранении этих нарушений с истёкшим сроком исполнения.**

**Эксперты отдельно остановились на таком основании для отказа, как смежность и схожесть наименования. Согласно Федеральному закону от 31.12.2017 № 485-ФЗ, фирменное название УО не должно быть тождественным или схожим до степени смешения с названием лицензиата, у которого право на управление МКД возникло раньше (ч. 1.1 ст. 193 ЖК РФ). В соответствии с разд. 3 приказа Роспатента от 31.12.2009 № 197, обозначение считается сходным до степени смешения с другим, если оно ассоциируется с ним в целом, несмотря на отдельные различия. Двум управляющим организациям с одинаковыми или схожими до степени смешения наименованиями и одной организационно-правовой формой нельзя работать в одном субъекте РФ (п. 17 информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.12.2007 № 122). Как отметили спикеры, требование к уникальности названия УО введено ещё в 2018 году, но оказалось, что до сих пор не все организации ему соответствуют. При этом ГЖИ, выдавая лицензию ранее или внося изменения в реестр, не обращали внимания на такое нарушение до момента перелицензирования.**

**Изучить судебную практику и быть готовым к обжалованию решения органа ГЖН**

**Эксперты привели примеры дел, в ходе которых УО удалось вернуть лицензию, например, № А29-15082/2022 и № А29-15917/2022.**

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

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Сыктывкар

**марта 2023 года Дело № А29-15082/2022**

Резолютивная часть решения объявлена 30 марта 2023 года, полный текст решения изготовлен 30 марта 2023 года.

Арбитражный суд Республики Коми в составе судьи Воронецкой С.И.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Размысловой Е.Е., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Домсервис» (ИНН: 1109012623, ОГРН: 1151109000096)

к Службе Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора

(контроля) (ИНН: 1101056523, ОГРН: 1161101050439)

о признании недействительным приказа, об обязании устранить допущенные нарушения, при участии:

от заявителя: Московцев И.В. - по доверенности от 24.11.2022, установил:

общество с ограниченной ответственностью «Домсервис» (далее - ООО «Домсервис», заявитель) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным приказа Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) (далее - Служба Республики Коми стройжилтехнадзора, заинтересованное лицо) № 02-02-01/95 от 18.11.2022 и об обязании устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем продления срока действия лицензии № 011-000019 от 18.04.2015.

Протокольным определением Арбитражного суда Республики Коми от 14.03.2023 судебное разбирательство по делу № А29-15082/2022 отложено на 23.03.2023.

Заявитель на требованиях настаивает.

Ответчик заявленные требования в полном объеме не признает по основаниям, подробно изложенным в отзыве и дополнении к нему.

На основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса РФ в судебном заседании, назначенном на 23 марта 2023 года, объявлялись перерывы до 09 час. 05 мин. 27 марта 2023 года и до 09 час. 05 мин. 30 марта 2023 года. Информация о перерывах размещалась на информационном стенде в помещении суда и на официальном сайте Федеральных арбитражных судов Российской Федерации в Картотеке арбитражных дел. После окончания перерывов судебное заседание возобновлено.

В соответствии со статьей 123, пунктом 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие представителя ответчика, извещенного о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Исследовав материалы дела, заслушав представителя заявителя, суд установил следующее.

Комитетом жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми обществу с ограниченной ответственностью «Домсервис» выдана лицензия № 18 от 20.04.2015 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

ООО «Домсервис» обратилось в Службу Республики Коми стройжилтехнадзора с заявлением № 2226671220 от 27.10.2022 о продлении срока действия лицензии.

По результатам проведенной проверки Служба Республики Коми стройжилтехнадзора пришла к выводу, что ООО «Домсервис» грубо нарушены лицензионные требования, в связи с чем отсутствуют основания для продления лицензии.

Так, Службой установлено, что ООО «Домсервис» имело задолженность перед АО «Коми энергосбытовая компания» за период с октября по декабрь 2018 года, с апреля по сентябрь 2019 года, с октября по ноябрь 2019 года, с декабря 2019 года по январь 2020 года, с февраля по апрель 2020 года, с мая по август 2020 года, с декабря по март

202021 года, что подтверждается решениями Арбитражного суда Республики Коми от 22.04.2019 по делу № А29-2498/2019, от 10.12.2020 по делу № А29-987/2020, от 22.12.2020 по делу № А29-3597/2020, от 30.07.2020 по делу № А29-4599/2020, от 28.12.2020 по делу № А29-8660/2020, от 28.07.2021 по делу № А29-14432/2020, от 19.04.2022 по делу № А296086/2021.

Приказом Службы № 02-02-01/95 от 18.11.2022 Обществу отказано в продлении срока действия лицензии в связи с наличием грубого нарушения лицензионного требования.

Не согласившись с данным приказом, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суд считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В силу части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Для признания ненормативного акта недействительным, решения и действия (бездействия) незаконными необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности, что также отражено в пункте 6 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Отсутствие предусмотренной статьей 198 АПК РФ совокупности условий, необходимой для оспаривания ненормативного правового акта, действия, решения, влечет в силу части 3 статьи 201 АПК РФ отказ в удовлетворении заявленных требований.

Согласно части 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений,

3 А29-15082/2022

оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу части 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, возлагается на орган или лицо, которые приняли акт.

Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Закон № 99-ФЗ) регулирует отношения, возникающие между федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в связи с осуществлением лицензирования отдельных видов деятельности.

В силу пункта 4 части 4 статьи 1 Закона № 99-ФЗ особенности лицензирования, в том числе в части, касающейся порядка принятия решения о предоставлении лицензии, срока действия лицензии и порядка продления срока ее действия, приостановления, возобновления и аннулирования действия лицензии, могут устанавливаться федеральными законами, регулирующими осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с частью 4 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она предоставлена. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 утверждено Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Положение № 1110).

В силу пункта 17 Положения № 1110 заявление о продлении срока действия лицензии подается в лицензирующий орган не ранее 60 рабочих дней и не позднее 45 рабочих дней до дня истечения срока действия лицензии.

Решение о продлении срока действия лицензии принимается лицензирующим органом при условии, что в результате проверки лицензиата установлено соблюдение срока подачи заявления о продлении срока действия лицензии, его соответствие лицензионным требованиям, предусмотренным пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, а также отсутствие грубых нарушений лицензиатом лицензионных требований, предусмотренных подпунктами «в» - «д» пункта 4(1) настоящего Положения, и неисполненных предписаний об устранении грубых нарушений лицензионных требований, срок исполнения которых истек на дату проведения указанной проверки. Срок рассмотрения заявления о продлении срока действия лицензии не может превышать 15 рабочих дней со дня его поступления в лицензирующий орган.

В данном случае нарушений, установленных пунктами 1-6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, а также подпунктом «в» пункта 4(1) Положения № 1110, в деятельности ООО «Домсервис» не установлено.

В соответствии с подпунктом «д» пункта 4(1) Положения № 1110 грубым нарушением лицензионного требования является наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом.

Таким образом, по смыслу пункта 17 Положения № 1110 основанием для отказа в продлении срока действия лицензии является наличие на момент проведения проверки в деятельности лицензиата нарушений, указанных в данной норме, в том числе подпункта «д» пункта 4 (1) Положения № 1110.

Служба сослалась на имевшуюся у ООО «Домсервис» в 2018, 2019 и 2020 годах задолженность перед ресурсоснабжающей организацией, что следовало из решений Арбитражного суда Республики Коми от 22.04.2019 по делу №А29-2498/2019, от 10.12.2020 по делу №А29-987/2020, от 22.12.2020 по делу №А29-3597/2020, от 30.07.2020 по делу №А29-4599/2020, от 28.12.2020 по делу №А29-8660/2020, от 28.07.2021 по делу №А29-14432/2020, от 19.04.2022 по делу №А29-6086/2021.

В то же время из пояснений Общества следует, что задолженность по вышеуказанным судебным актам заявителем погашена до рассмотрения Службой заявления о продлении срока действия лицензии. Доказательств обратного ответчиком не представлено.

Данное обстоятельство, имеющее важное значение для принятия решения о продлении лицензии (об отказе в продлении), являются существенным, однако фактически Службой не исследовалось.

Суд отмечает, что возможность отказа в продлении срока действия лицензии в связи с существовавшими ранее нарушениями в деятельности лицензиата пунктом 17

Положения № 1110 не предусмотрена. Доводы Службы об обратном основаны на неверном толковании норм материального законодательства.

Службой не представлено доказательств наличия на момент обращения с соответствующим заявлением и изданием оспариваемого приказа в деятельности ООО «Домсервис» нарушений лицензионных требований, указанных в пункте 17 Положения № 1110.

Содержащаяся в представленном в материалы дела подписанном между АО «Коми энергосбытовая компания» и ООО «Домсервис» акте сверки задолженности за период

01.10.2022-24.10.2022 (л.д. 82) сумма долга управляющей организации по состоянию на 24.10.2022 (223 103 руб. 21 коп.) таким доказательством не является, поскольку подлежала уменьшению на дату вынесения оспариваемого приказа на суммы платежей, произведенных Обществом по платежным поручениям от 31.10.2022, 09.11.2022, в общем размере 53 576 руб. 12 коп.

При таких обстоятельствах отказ в продлении срока действия лицензии не основан на нормах действующего законодательства, в связи с чем заявленные требования подлежат удовлетворению.

В силу части 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

В силу положений части 5 статьи 201 АПК РФ в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные

5 А29-15082/2022

полномочия, должностных лиц, об отказе в совершении действий, в принятии решений должно содержаться, в том числе, указание на обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части (пункт 3).

Рассматривая споры в порядке главы 24 АПК РФ, суд не связан требованиями заявителя о способе восстановления нарушенного права. Данные требования не являются самостоятельными и должны рассматриваться лишь в качестве предлагаемой меры по восстановлению нарушенного права. Окончательное определение способа восстановления нарушенного права является прерогативой суда (определения Верховного Суда Российской Федерации от 06.06.2016 № 309-КГ16-4912, от 28.12.2017 № 310-КГ17-19983).

Указание на способ защиты права в случае признания ненормативного акта недействительным, решения, действия (бездействия) соответствующего органа - незаконными является обязательным требованием к резолютивной части решения, без чего оно не может считаться полным и законным.

При этом согласно положениям пункта 3 части 4 статьи 201 АПК РФ, суд должен сам выбрать способ восстановления нарушенных прав и законных интересов заявителя.

Из изложенного следует, что, признав оспариваемое решение публичного органа незаконным, суд в резолютивной части решения должен указать на обязанность соответствующего органа устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя. При этом применяемая восстановительная мера должна отвечать определенным критериям, в том числе обеспечивать восстановление права, нарушенного этими деяниями (актами), и быть обусловленной существом спора.

Кроме того, необходимо также отметить, что по смыслу статьи 2 АПК РФ, судебные акты арбитражного суда не могут подменять собой решения административных органов по вопросам, отнесенным к их компетенции, тем более в случаях, когда на эти органы законом прямо возложена обязанность принятия соответствующих решений, поскольку это будет противоречить принципу разделения полномочий исполнительной и судебной ветвей власти, установленному статьей 10 Конституции Российской Федерации.

Таким образом, определение надлежащего способа устранения нарушения права входит в компетенцию арбитражного суда в рамках судейского усмотрения исходя из оценки спорных правоотношений, совокупности установленных обстоятельств по делу. Суд при выборе конкретного способа восстановления нарушенного права не ограничен указанной заявителем восстановительной мерой.

В силу части 7 статьи 5 Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции, действовавшей до 21.11.2022) срок действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренный частью 4 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), применяется к ранее выданным лицензиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и исчисляется со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 7 статьи 5 Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 21.11.2022 № 463-ФЗ) срок действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренный частью 4 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), применяется к ранее выданным лицензиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и исчисляется с 1 июня 2018 года.

Таким образом, Обществом подано заявление о продлении действия лицензии в установленный пунктом 17 Положения № 1110 срок. Федеральным законом от 21.11.2022 № 463-ФЗ срок действия лицензии продлен фактически до 01.06.2023. Вместе с тем ООО «Домсервис» вправе рассчитывать на правовой результат в соответствии с действовавшим в период принятия оспариваемого приказа нормативно-правовым регулированием.

С учетом изложенного, способом устранения допущенного нарушения является возложение на Службу обязанности по повторному рассмотрению заявления Общества и в случае отсутствия иных оснований для отказа в продлении срока действия лицензии – принять решение, которым продлить срок действия лицензии.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской

Федерации судебные расходы по уплате государственной пошлины относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**Р Е Ш И Л :**

Заявленные требования удовлетворить.

Признать незаконным приказ Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) № 02-02-01/95 от 18.11.2022.

Обязать Службу Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в 10-дневный срок с момента вступления решения суда в законную силу.

Взыскать со Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) (ИНН: 1101056523, ОГРН: 1161101050439) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Домсервис» (ИНН: 1109012623, ОГРН: 1151109000096) 3 000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Исполнительный лист на взыскание государственной пошлины выдать после вступления решения в законную силу по ходатайству взыскателя.

Решение может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный суд с подачей жалобы через Арбитражный суд Республики Коми в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Судья С.И. Воронецкая

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Сыктывкар 28 февраля 2023 года Дело № А29-15917/2022

Арбитражный суд Республики Коми в составе судьи Басманова П.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Злобиной К.Н., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергетическая компания города Печора» (ИНН: 1105019032, ОГРН: 1061105010471) к Службе Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) (ИНН: 1101056523, ОГРН: 1161101050439) о признании недействительным приказа, в отсутствие представителей участвующих в деле лиц, установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергетическая компания города Печора» обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с заявлением о признании недействительным приказа Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) №02-02-01/49 от 09.11.2022 об отказе в продлении срока действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №011000083, выданной Комитетом жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми. Определением суда от 12.12.2022 заявление принято к производству, предварительное судебное заседание проведено 01.02.2023, судебное разбирательство назначено на 28.02.2023. Лица, участвующие в деле, надлежащим образом уведомлены о дате и времени судебного заседания, в связи с чем суд считает возможным рассмотреть дело с учетом положений, предусмотренных статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), без участия представителей сторон. Суд, изучив материалы дела, установил следующее. Комитетом жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми Обществу с ограниченной ответственностью «Теплоэнергетическая компания города Печора» (далее – ООО «ТЭК Печора») выдана лицензия от 29.04.2015 № 83 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. ООО «ТЭК Печора» обратилось в Службу Республики Коми стройжилтехнадзора с заявлением от 25.10.2022 № 2218270303 о продлении срока действия лицензии. По результатам проведенной проверки Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) (далее - Служба Республики Коми стройжилтехнадзора, Служба) пришла к выводу, что ООО «ТЭК Печора» грубо нарушены лицензионные требования, в связи с чем отсутствуют основания для продления лицензии. 2 А29-15917/2022 Так, Службой установлено, что ООО «ТЭК Печора» имело задолженность перед АО «КЭСК» за период с апреля по август 2019 года, что подтверждается решениями Арбитражного суда Республики Коми от 27.08.2019 по делу №А29-9857/2019, от 31.01.2020 по делу №А29-14728/2019. Приказом Службы от 09.11.2022 № 02-02-01/49 Обществу отказано в продлении срока действия лицензии в связи с наличием грубого нарушения лицензионного требования. Не согласившись с данным приказом, Общество обратилось в Арбитражный суд Республики Коми. В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности. Согласно части 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Закон № 99-ФЗ) регулирует отношения, возникающие между федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в связи с осуществлением лицензирования отдельных видов деятельности. В силу пункта 4 части 4 статьи 1 Закона № 99-ФЗ особенности лицензирования, в том числе в части, касающейся порядка принятия решения о предоставлении лицензии, срока действия лицензии и порядка продления срока ее действия, приостановления, возобновления и аннулирования действия лицензии, могут устанавливаться федеральными законами, регулирующими осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. В соответствии с частью 4 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она предоставлена. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам. Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 утверждено Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Положение № 1110). 3 А29-15917/2022 В силу пункта 17 Положения № 1110 заявление о продлении срока действия лицензии подается в лицензирующий орган не ранее 60 рабочих дней и не позднее 45 рабочих дней до дня истечения срока действия лицензии. Решение о продлении срока действия лицензии принимается лицензирующим органом при условии, что в результате проверки лицензиата установлено соблюдение срока подачи заявления о продлении срока действия лицензии, его соответствие лицензионным требованиям, предусмотренным пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, а также отсутствие грубых нарушений лицензиатом лицензионных требований, предусмотренных подпунктами «в» - «д» пункта 4(1) настоящего Положения, и неисполненных предписаний об устранении грубых нарушений лицензионных требований, срок исполнения которых истек на дату проведения указанной проверки. Срок рассмотрения заявления о продлении срока действия лицензии не может превышать 15 рабочих дней со дня его поступления в лицензирующий орган. В данном случае нарушений, установленных пунктами 1-6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, а также подпунктом «в» пункта 4(1) Положения № 1110, в деятельности ООО «ТЭК Печора» не установлено. В соответствии с подпунктом «д» пункта 4(1) Положения № 1110 грубым нарушением лицензионного требования является наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом. Таким образом, по смыслу пункта 17 Положения № 1110 основанием для отказа в продлении срока действия лицензии является наличие на момент проведения проверки в деятельности лицензиата нарушений, указанных в данной норме, в том числе подпункта «д» пункта 4 (1) Положения № 1110. В данном случае Служба сослалась на имевшуюся у ООО «Тэк-Печора» в 2019 году задолженность перед ресурсоснабжающей организацией, что следовало из постановления Государственной жилищной инспекции по г. Печоре от 09.06.2020 № 22, а также решений Арбитражного суда Республики Коми от 27.08.2019 по делу №А29- 9857/2019, от 31.01.2020 по делу №А29-14728/2019. В то же время из пояснений Общества следует, что задолженность по вышеуказанным судебным актам заявителем погашена до рассмотрения Службой заявления о продлении срока действия лицензии. Доказательств обратного ответчиком не представлено. Данное обстоятельство, имеющее важное значение для принятия решения о продлении лицензии (об отказе в продлении), являются существенным, однако фактически Службой не исследовалось. Суд отмечает, что возможность отказа в продлении срока действия лицензии в связи с существовавшими ранее нарушениями в деятельности лицензиата пунктом 17 Положения № 1110 не предусмотрена. Доводы Службы об обратном основаны на неверном толковании норм материального законодательства. Службой не представлено доказательств наличия на момент обращения с соответствующим заявлением и изданием оспариваемого приказа в деятельности ООО «Тэк-Печора» нарушений лицензионных требований, указанных в пункте 17 Положения № 1110. 4 А29-15917/2022 При таких обстоятельствах отказ в продлении срока действия лицензии не основан на нормах действующего законодательства, в связи с чем заявленные требования подлежат удовлетворению. В силу части 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными. В силу положений части 5 статьи 201 АПК РФ в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, об отказе в совершении действий, в принятии решений должно содержаться, в том числе, указание на обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части (пункт 3). Рассматривая споры в порядке главы 24 АПК РФ, суд не связан требованиями заявителя о способе восстановления нарушенного права. Данные требования не являются самостоятельными и должны рассматриваться лишь в качестве предлагаемой меры по восстановлению нарушенного права. Окончательное определение способа восстановления нарушенного права является прерогативой суда (определения Верховного Суда Российской Федерации от 06.06.2016 № 309-КГ16-4912, от 28.12.2017 № 310-КГ17-19983). Указание на способ защиты права в случае признания ненормативного акта недействительным, решения, действия (бездействия) соответствующего органа - незаконными является обязательным требованием к резолютивной части решения, без чего оно не может считаться полным и законным. При этом согласно положениям пункта 3 части 4 статьи 201 АПК РФ, суд должен сам выбрать способ восстановления нарушенных прав и законных интересов заявителя. Из изложенного следует, что, признав оспариваемое решение публичного органа незаконным, суд в резолютивной части решения должен указать на обязанность соответствующего органа устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя. При этом применяемая восстановительная мера должна отвечать определенным критериям, в том числе обеспечивать восстановление права, нарушенного этими деяниями (актами), и быть обусловленной существом спора. Кроме того, необходимо также отметить, что по смыслу статьи 2 АПК РФ, судебные акты арбитражного суда не могут подменять собой решения административных органов по вопросам, отнесенным к их компетенции, тем более в случаях, когда на эти органы законом прямо возложена обязанность принятия соответствующих решений, поскольку это будет противоречить принципу разделения полномочий исполнительной и судебной ветвей власти, установленному статьей 10 Конституции Российской Федерации. Таким образом, определение надлежащего способа устранения нарушения права входит в компетенцию арбитражного суда в рамках судейского усмотрения исходя из оценки спорных правоотношений, совокупности установленных обстоятельств по делу. Суд при выборе конкретного способа восстановления нарушенного права не ограничен указанной заявителем восстановительной мерой. В силу части 7 статьи 5 Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции, действовавшей до 21.11.2022) срок действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренный частью 4 статьи 192 Жилищного кодекса 5 А29-15917/2022 Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), применяется к ранее выданным лицензиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и исчисляется со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. В соответствии с частью 7 статьи 5 Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 21.11.2022 № 463-ФЗ) срок действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренный частью 4 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), применяется к ранее выданным лицензиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и исчисляется с 1 июня 2018 года. Таким образом, Обществом подано заявление о продлении действия лицензии в установленный пунктом 17 Положения № 1110 срок. Федеральным законом от 21.11.2022 № 463-ФЗ срок действия лицензии продлен фактически до 01.06.2023. Вместе с тем ООО «Тэк-Печора» вправе рассчитывать на правовой результат в соответствии с действовавшим в период принятия оспариваемого приказа нормативно-правовым регулированием. С учетом изложенного, способом устранения допущенного нарушения является возложение на Службу обязанности по повторному рассмотрению заявления Общества и в случае отсутствия иных оснований для отказа в продлении срока действия лицензии – принять решение, которым продлить срок действия лицензии. Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 180-181, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд Р Е Ш И Л : Заявленные требования удовлетворить. Признать незаконным приказ Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) №02-02-01/49 от 09.11.2022. Обязать Службу Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в 10-дневный срок с момента вступления решения суда в законную силу. Взыскать со Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергетическая компания города Печора» судебные расходы в размере 3000 руб. Разъяснить, что решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке во Второй арбитражный апелляционный суд (г.Киров) с подачей жалобы через Арбитражный суд Республики Коми в месячный срок со дня изготовления в полном объеме. Судья П.Н. Басманов

**После чего оспорить результаты проверки в 30-дневный срок. Для этого компании необходимо ознакомиться с оценочным листом и решением органа ГЖН. Если ведомство не позволит этого сделать в рамках сроков обжалования, нужно составить акт и написать жалобу. Доказать, что нарушений в работе нет. Если это действительно так, но надзорный орган отказывается пересмотреть решение, следует обращаться в суд. Если отказ в продлении лицензии дан из-за ошибок в заполнении ГИС ЖКХ, то следует исправить недочёты и обратиться в ГЖИ и региональный Минстрой РФ с просьбой провести перепроверку. Укажите, что данное нарушение лицензионных требований не является грубым и на текущий момент устранено. Шаблон письма**

**Как отметила исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян в своём Телеграм-канале, у управляющих организаций, которые получили отказ в продлении лицензий, есть несколько выходов из ситуации.**

**Основной и самый быстрый – оспорить результаты перелицензирования. Сделать это нужно в 30-дневный срок со дня принятия решения органом ГЖН (п. 67 Положения № 1110). Для оспаривания УО нужно ознакомиться с оценочным листом и самим решением. «Нам известны случаи в трёх регионах, где ГЖИ не дают управляющим домами возможности посмотреть эти документы: записывают компании для визита на дату за сроками обжалования. Если такое у вас происходит, составляйте акт и пишите жалобы», – посоветовала Ирэн Парсамян во время эфира в Телеграм-канале Ассоциации «Р1» 21 апреля. Если орган ГЖН предоставил материалы для ознакомления, то УО следует понять, действительно ли в её работе есть указанные в оценочном листе нарушения. Если их нет, нужно всеми способами доказать ведомству это: например, предоставив скриншоты, пояснительные записки, выписки по истории загрузки данных в ГИС ЖКХ. В случае, когда ГЖИ отказывается пересматривать решение, хотя УО доказала, что нарушений не было, компании придётся отстаивать свою правоту в суде. Практика судов первой инстанции уже есть: дела № А29-15082/2022, А29-15917/2022, А26 -144/2023. В деле № А66-17995/2022 состоялся апелляционный суд. Отслеживайте судебную практику вашего региона.**

**Требуйте пересмотра результатов перелицензирования при отказе из-за нарушений в заполнении ГИС ЖКХ**

**Как отметила Ирэн Парсамян, в 80% случаев отказов УО – нарушения по заполнению ГИС ЖКХ. У таких управляющих организаций есть ещё один выход из ситуации: писать обращения в ГЖИ и региональный Минстрой РФ, указывая на отсутствие в работе грубых нарушений обязательных требований и позицию федерального Минстроя РФ о лояльном подходе к перелицензированию.**

**Если УО при проверке документов, предоставленных органом ГЖН, увидит, что ей отказали из-за ГИС ЖКХ, то она должна исправить недочёты, а затем мы рекомендуем сформировать обращение. В письме необходимо попросить ГЖИ рассмотреть возможность провести перепроверку размещенной информации в ГИС ЖКХ и продления лицензии. «Нужно направить обращение по вопросу продления лицензии в орган ГЖН, указав, что данное нарушение лицензионных требований не является грубым и на текущий момент устранено. Кроме того, оно несоразмерно возможным последствиям:**

**- дома потенциально могут остаться без управления»,**

**– рассказала эксперт.**

**– «Мы разработали шаблон такого обращения».**

**👉 Скачайте шаблон обращения**

**В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***(Минстрой региона, орган ГЖН региона)*

Адрес:

От: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН:/ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Исх. № \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г.

**Обращение**

**по вопросу продления лицензии**

Уважаемый \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_! (*имя начальника ведомства*)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование управляющей компании*) является организацией, осуществляющей управление многоквартирными домами на территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указать населенный пункт, регион*).

Перечень многоквартирных домов, которыми организация управляла на момент окончания срока действия лицензии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В соответствии с ч. 1 статьи 192 Жилищного кодекса РФ, деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предоставленной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ.

В силу ч. 3 вышеуказанной статьи, лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно ч. 4 вышеуказанной статьи, лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта РФ, органом государственного жилищного надзора которого она предоставлена. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством РФ.

В соответствии с п. 17 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110), заявление о продлении срока действия лицензии подается в лицензирующий орган не ранее 60 рабочих дней и не позднее 45 рабочих дней до дня истечения срока действия лицензии.

Решение о продлении срока действия лицензии принимается лицензирующим органом при условии, что в результате проверки лицензиата установлено соблюдение срока подача заявления о продлении срока действия лицензии, его соответствие лицензионным требованиям.

Исходя из ч. 7 статьи 5 Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ, срок действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренный частью 4 статьи 192 Жилищного кодекса РФ, применяется к ранее выданным лицензиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и исчисляется с 1 июня 2018 года.

Согласно статье 3 федерального закона от 21.11.2022 N 463-ФЗ, действие положения части 7 статьи 5 Федерального закона от 31 декабря 2017 года N 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» распространяется на правоотношения, возникшие с 11 октября 2022 года.

Таким образом, вышеуказанный федеральный закон № 463, по существу, отодвигает срок продления лицензий на управление многоквартирными домами. Данный вопрос обсуждался неоднократно по причине того, что с процедурой продления и управляющие организации, и органы ГЖН столкнулись только в прошлом году.

В связи с этим замминистра Минстроя РФ Ересько А.В. в январе 2023 г. направил в адрес высших исполнительных органов государственной власти субъектов РФ письмо, в котором рекомендовал принять необходимые меры, направленные на беспрепятственное продление в плановом режиме лицензий по управлению многоквартирными домами с учетом возможных социальных рисков, выражающихся в оставлении многоквартирных домов без управления. Копию письма прикладываем.

В пояснительной записке, на которую ссылается замминистра Ересько А.В., также отмечено, что основными доводами в пользу отсрочки по продлению ранее выданных лицензий являются:

-) отсутствие механизма (порядка) проведения органами ГЖН проверок лицензиатов, обратившихся с заявлением о продлении срока лицензий;

-) отсутствие порядка исключения многоквартирных домов из реестра лицензий, чьи лицензии не будут продлены;

-) вопрос о дальнейшем управлении многоквартирными домами, находящимися в управлении управляющих организаций, которым не был продлен срок действия лицензий, не урегулирован;

-) отсутствует порядок внесения изменений в реестр лицензий в части исключения этих многоквартирных домов, поскольку ч. 2 статьи 198 Жилищного кодекса РФ не предусмотрен случай исключения из реестра лицензий сведений об управлении многоквартирными домами управляющими организациями, срок действия лицензий истек или не был продлен.

Ранее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование управляющей компании)* подавало заявление на продление лицензии; в продлении было отказано по причине неполного размещения информации в ГИС ЖКХ.

Данное нарушение лицензионных требований не является грубым и **на текущий момент устранено**. Кроме того, оно несоразмерно возможным последствиям (дома потенциально могут остаться без управления).

В связи с вышеизложенным, учитывая перенос срока продления лицензии федеральным законом от 21.11.2022 № 463, вышеуказанное письмо замминистра Минстроя РФ и пояснительную записку, а также общую политику в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направленную на обеспечение гарантий безопасности для жильцов, **просим Вас оказать содействие \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование организации)* и рассмотреть возможность проведения перепроверки размещенной информации в ГИС ЖКХ и продления лицензии, срок которой ранее истекает 01 июня 2023 года**.

**Приложения:**

1. Письмо замминистра Минстроя РФ.
2. Пояснительная записка

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

**Отдельный случай, если орган ГЖН настаивает, что УО всё-таки допустила нарушения при заполнении ГИС ЖКХ. Тогда компании придётся доказывать это в суде, в том числе привлекая сторонних экспертов. Если организации нужна такая помощь, эксперты Ассоциации «Р1» подготовят заключение специалиста по заполнению системы и могут выступить на заседании в защиту УО. 👉 Направьте запрос на судебную экспертизу ГИС ЖКХ на mail@r1-gkh.ru  Чтобы быть уверенными, что вся обязательная информация согласно приказу № 74/114/пр внесена и орган ГЖН не найдёт при проверке нарушений, обратитесь к нам. Мы уже семь лет размещаем информацию в системе и знаем, как это сделать правильно и быстро. Сотни наших клиентов без проблем прошли процедуру перелицензирования и продолжают управлять многоквартирными домами.**

**Создайте новую компанию с лицензией или после 1 июня получите лицензию на ту же УО**

**Если оспорить решение органа ГЖН не удалось или для этого нет оснований, тогда Ирэн Парсамян предлагает управляющим организациям два выхода: создать новое юрлицо и получить для него лицензию, а затем провести в домах ОСС по инициативе текущей УО и забрать их в управление этого юрлица. после 1 июня оформить новую лицензию на ту же компанию. «Каждый из этих вариантов имеет свои риски. Например, во втором случае орган местного самоуправления может по ПП РФ № 1616 передать дома во временное управление другой компании. Если это случится, то после получения новой лицензии нужно будет находить инициатора-собственника, через которого можно провести ОСС и выбрать УО», – отметила Ирэн Парсамян. К тому же эти способы затратные по деньгам и времени, но их стоит рассмотреть в том случае, если компания стремится остаться на рынке управления домами. При этом такие УО должны помнить, что даже после истечения срока действия их лицензий они должны обслуживать дома в соответствии со ст. 200 ЖК РФ – до выбора или назначения новой компании или смены способа управления МКД. Такой законопроект сейчас находится на рассмотрении Госдумы РФ.**

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

1. **Как рассчитать пени по долгу за ЖКУ**

**Эксперты Системы УМД разработали инструкцию, чтобы рассчитать пени по долгу за ЖКУ. Разъяснили, какую ключевую ставку применять после ее изменений Центробанком. Показали, когда можно начислять пени, а какие периоды исключить из расчетов.**

**За какие расчетные периоды предъявлять пени**

**В 2023 году можно предъявить пени начиная с 2019 года, но придется исключить несколько месяцев 2020 года, когда Правительство вводило мораторий в связи с коронавирусной инфекцией.**

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

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

|  |
| --- |
|  |

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

**Ситуация**

**Правомерно ли начисление пени за период апрель-декабрь 2020 года**

**Нет, это не правомерно.**

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

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

**По какой формуле начислять**

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

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

**Как определить количество дней просрочки**

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

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

**Таблица 1. Исчисление периода задолженности для расчета пени**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Неоплаченный период** | **Крайний срок для оплаты** | **Когда платеж стал считаться задолженностью** | **С какого дня начать отсчет дней для расчета пеней** | **Каким днем закончить отсчет дней просрочки** |
| Февраль 2023 года | 10 марта 2023 года | 13 марта 2023 года | 10 апреля 2023 года | Днем оплаты долга или днем, когда подаете заявление о вынесении судебного приказа |

**Внимание**

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

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

**Ситуация**

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

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

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

**Пример**

**Пример учета частичной оплаты долга за ЖКУ**

**УО начислила плату за март 2023 года, где общая сумма долга равна 25 000 рублей, а текущие начисления - 3000 рублей. Собственник оплатил 10 000 рублей и не указал период – зачитывайте оплату за более ранние периоды задолженности. Например, за расчетный период ноябрь - декабрь 2022 года.**

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

**Какое значение ключевой ставки применять**

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

**Размер ключевой ставки**

**Применяйте ключевую ставку в размере, который действовал на день фактической оплаты. При этом ставка не должна превышать 9,5 процентов. Меньшую ставку необходимо применять с 1 августа 2022 года. Это правило применяйте для расчетов пеней по долгу за ЖКУ, если подаете заявление в суд об истребовании долга либо собственник оплатил долг в период с 28 февраля 2022 года до 1 января 2024 года.**

**Ограничение ввели как меру поддержки граждан** [**постановлением Правительства от 26.03.2022 № 474**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350120922/) **«О некоторых вопросах регулирования жилищных отношений».**

**В таблице мы показали, какую ставку применять для расчета пеней за ЖКУ.**

**Таблица 2. Размер ключевой ставки и ставки для расчета пени по периодам 2022 – 2023 годов.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Дата, с которой применяется ставка** | **Ключевая ставка ЦБ (%)** | **Ключевая ставка для расчета пеней за ЖКУ (%)** |
| С 30.10.2023 | 15 | 9,5 |
| С 18.09.2023 | 13 | 9,5 |
| С 15.08.2023 | 12 | 9,5 |
| С 24.07.2023 | 8,5 | 8,5 |
| С 19.09.2022 | 7,5 | 7,5 |
| С 01.08.2022 | 8 | 8 |
| С 25.07.2022 | 8 | 9,5 |
| С 14.06.2022 | 9,5 | 9,5 |
| С 27.05.2022 | 11 | 9,5 |
| С 04.05.2022 | 14 | 9,5 |
| С 11.04.2022 | 17 | 9,5 |
| С 28.02.2022 | 20 | 9,5 |
| С 14.02.2022 | 9,5 | 9,5 |

**Как видно из таблицы, возникает период с 25.07.2022 по 01.08.2022, когда ключевую ставку снизили до 8 процентов, но для расчета пеней продолжали начислять по 9,5 процента, так как новые правила распространяются на отношения, которые возникли с 1 августа 2022 года (**[**п. 2 постановления Правительства от 23.09.2022 № 1681**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/351816246/ZAP25VI3EH/)**).**

**Обоснование**

**Особый порядок связан с тем, что 28 февраля 2022 года ЦБ резко увеличил ключевую ставку до 20 процентов. Чтобы урегулировать ситуацию роста платы за ЖКУ должникам, Правительство приняло решение отвязать расчет пеней за несвоевременную оплату ЖКУ от выросшей до 20 процентов годовых ключевой ставки ЦБ. Начислять и уплачивать пени необходимо по ставке, которая действовала до повышения, то есть 9,5 процента.**

**Однако 25 июля ключевую ставку** [**снизили**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/85022/) **до 8 процентов, а затем 19 сентября до 7,5 процента. Поэтому правило скорректировали и уточнили, что при расчетах пеней за ЖКУ необходимо применять минимальный размер ключевой ставки – который действовал на 27 февраля 2022 года или на день фактической оплаты. Такое правило распространили на правоотношения, которые возникли с 1 августа 2022 года (**[**п. 2 постановления Правительства от 23.09.2022 № 1681**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/351816246/ZAP25VI3EH/)**).**

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

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

**Доля ставки**

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

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

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

**Используйте справочник** [**значение ставки рефинансирования и ключевой ставки**](https://mini.1umd.ru/#/document/16/85022/)**, чтобы узнать показатели за все периоды.**

**Ситуация**

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

**Да, распространяется.**

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

**Ситуация**

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

**Да, нужно.**

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

|  |
| --- |
|  |
|  |

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

1. **Основания признания решения общего собрания собственников помещений в МКД недействительным или ничтожным**

**Собственник помещения в МКД вправе обжаловать решение, принятое на общем собрании таких собственников. Это предусмотрено** [**частью 6**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB02MV/) **статьи 46 Жилищного кодекса РФ.**

**В таблице рассмотрено, когда решение общего собрания собственников помещений в МКД:**

* [**может быть признано недействительным**](https://1umd.ru/#/document/16/86913/dfas5dx6gz/)**;**
* [**является ничтожным**](https://1umd.ru/#/document/16/86913/dfasnl7cnp/)**;**
* [**не может быть признано недействительным**](https://1umd.ru/#/document/16/86913/dfaslzy0xt/)**;**
* [**может быть оставлено в силе**](https://1umd.ru/#/document/16/86913/dfas2z7uh5/)**.**

| **Решения общего собрания** | **Основания** | **Нормативное обоснование** |
| --- | --- | --- |
| **Недействительно** | **у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия** | [**часть 1**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MKO2OC/) **статьи 181.4 Гражданского кодекса РФ** |
| **допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания** |
| **у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия** |
| **допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении** |
| **допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола** |
| **Ничтожно** | **принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества** | [**статья 181.5**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00RVI2PJ/) **Гражданского кодекса РФ** |
| **принято при отсутствии необходимого кворума** |
| **принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания** |
| **противоречит основам правопорядка или нравственности** |
| **Не может быть признано недействительным** | **подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда** | [**часть 2**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MBS2N9/) **статьи 181.4 Гражданского кодекса РФ** |
| **голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица** | [**часть 4**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MD02NF/) **статьи 181.4 Гражданского кодекса РФ** |
| **С учетом всех обстоятельств дела суд вправе оставить в силе** | **голосование собственника, права которого нарушены, не могло повлиять на результаты голосования** | [**часть 6**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB02MV/) **статьи 46 Жилищного кодекса РФ** |
| **допущенные нарушения не являются существенными, принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику** |

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

1. **Как расторгнуть договор управления МКД**

|  |
| --- |
| **Любовь Чеснокова, главный редактор объединенной редакции «Городское хозяйство и ЖКХ»** |
| **Денис Нестеренко, генеральный директор ООО «АУДИНОР», независимый эксперт по антикоррупционной экспертизе НПА, практикующий юрист в сфере ЖКХ** |

**В рекомендации разобрали все нюансы и основания для прекращения договора. К каждому случаю указали нормативные требования, чтобы соблюсти порядок, и дали примеры из практики.**

**Расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (**[**ч. 8 ст. 162**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB62NM/) **ЖК РФ), с учетом особенностей, установленных** [**Жилищным кодексом РФ**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/)**.**

**Порядок расторжения договора управления зависит от того, кто стал его сторонами. В рекомендации рассмотрели вопросы:**

* **основания и инициаторы расторжения договора;**
* **особенности расторжения договора между УО и собственниками, органами управления ТСЖ, ЖК, застройщиком, по результатам открытого конкурса;**
* **правила расторжения договора, если аннулирована лицензия УО.**

**Основания для прекращения договора управления МКД**

[**Статья 450.1**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MGM2NJ/) **Гражданского кодекса РФ предусматривает два основания для расторжения договора по соглашению сторон, по решению суда и односторонний отказ одной из сторон.**

**Первое основание – соглашение сторон.**

**Пример**

**Пример расторжения договора управления МКД по соглашению сторон – ТСЖ и УО**

**Председателю ТСЖ «Приморский» поступило предложение от ООО «Жилфонд» расторгнуть договор. Причиной послужил отказ ТСЖ «Приморский» проиндексировать размер платы за содержание жилого помещения.**

**В соответствии с уставом ТСЖ «Приморский» решение о досрочном расторжении договора принимает правление товарищества. Председатель правления созвал внеочередное заседание правления ТСЖ. В повестку включили вопросы:**

* **о расторжении договора управления МКД с ООО "Жилфонд" с "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.;**
* **о заключении договора управления МКД с ООО "Мастер";**
* **об утверждении условий договора управления МКД с ООО "Мастер".**

**В уставе указано, что такое решение принимается квалифицированным большинством (не менее двух третей голосов от общего числа голосов). Решение принято, так как "за" проголосовали 5 из 5 членов правления. Составлен протокол заседания правления ТСЖ "Приморский". Договор управления МКД расторгнут по соглашению сторон.**

**Второе основание расторгнуть договор управления МКД – требование одной из сторон, которое поддержал суд. Требовать расторжения участник договора может:**

* **при существенном нарушении договора другой стороной;**
* **в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.**

**Суд сочтет нарушение существенным, если из-за него вторая сторона в значительной степени лишится того, что причиталось ей по договору.**

**Для обращения в суд нужно иметь доказательства.**

**Пример**

**Пример существенного нарушения договора управления МКД**

**В МКД проведено общее собрание. Собственники хотят расторгнуть договор управления с ООО "Уютный дом" МКД и заключить новый договор с МУП "Единый заказчик".**

**Причина расторжения договора управления - задолженность перед теплоснабжающей организацией и отключение горячего водоснабжения в МКД в период с 10 июля 2015 г. по 12 июля 2015 г.. По информации, имеющейся у собственников помещений в МКД, ООО "Уютный дом" собирает платежи за горячую воду на уровне не менее 87% от выставленных счетов, но не погашает долги перед снабжающей организацией.**

**Так как УО отказывается расторгнуть договор, собственники помещений обратились в суд для его расторжения в порядке, установленном** [**п. 1 ч. 2 ст. 450**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00S1I2PP/) **ГК РФ.**

**Третье основание – односторонний отказ от исполнения договора (**[**ст. 450.1 ГК**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA00S3K2PM/)**). Это внесудебный односторонний «выход» из договора, связанный или несвязанный с нарушением договора. Право на односторонний отказ может быть установлено как законом, так и предусмотрено договором, если это не противоречит закону и существу обязательств. Для одностороннего отказа от договора не требуется дополнительно обращаться с иском в суд.**

**Пример**

**В договоре управления между ТСЖ и УО прописано условие о том, что каждая из сторон договора вправе в любой момент отказаться от исполнения договора, о чем должна быть предупреждена письменно другая сторона не позднее чем за два месяца до прекращения договора.**

**При этом управляющая организация вправе отказаться от исполнения договора в случае, если:**

* **многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;**
* **органы управления ТСЖ приняли иные условия договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.**

**Инициаторы расторжения договора управления МКД**

**Инициировать досрочное расторжение договора управления МКД вправе:**

* **УО в случаях, предусмотренных законом и/или договором;**
* **собственники помещений в МКД;**
* **органы управления ТСЖ, ЖК, СПК;**
* **застройщик.**

**Если вторая сторона согласна с расторжением договора, то проблем возникнуть не должно.**

**Ситуация**

**Как УО узнать, готовы ли собственники помещений расторгнуть договор управления МКД?**

**Узнать мнение собственников можно разными путями:**

* **заранее провести опрос среди собственников помещений в МКД;**
* **выяснить мнение собственников через представителей совета МКД;**
* **инициировать проведение общего собрания по вопросу расторжения договора (**[**ч. 7 ст. 45**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJM2O7/) **ЖК РФ). Такой способ, с одной стороны затратный, но с другой – при наличии положительного решения, позволяет сразу запустить процесс расторжения.**

**Расторжение договора, заключенного между УО и собственниками помещений в МКД**

**Договор управления между УО и собственниками помещений в МКД заключается в соответствии с решением общего собрания таких собственников (**[**ч. 1 ст. 162**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4G2MM/) **ЖК РФ).**

**Расторгнуть договор по инициативе собственников помещений в МКД можно по общему правилу или на основании решения общего собрания. Согласования с УО не требуется. При этом собственники на основании решения ОСС в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления не ранее чем через год с даты его заключения. Исключения – невыполнение УО условий договора, а также изменение способа управления МКД.**

**Собственники помещений в МКД могут отказаться от договора управления не ранее чем через год с даты его заключения. Это правило действует с 15 августа 2023 года, оно введено** [**Законом от 04.08.2023 № 434-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1302358672/)**. При этом есть два исключения, когда сменить УО можно раньше:**

* **УО не выполняет условия договора управления МКД,**
* **собственники изменили способ управления МКД. Например, решили создать ТСЖ.**

**Это указано в** [**части 8.2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCA2NS/) **статьи 162 ЖК.**

**До 15 августа ограничений по сроку не было. Суды защищали право собственников помещений на односторонний отказ от договора управления в любой момент, даже спустя 2-3 месяца, без обоснования причины. Основанием для такого расторжения договора было право изменить способ управления в МКД в любое время (**[**п. 8.2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP2JP63MM/) **ст. 162 ЖК в ред. до 15 августа 2023 г.,** [**ст. 310**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M622MR/) **ГК).**

**О досрочном отказе от исполнения договора собственники помещений должны оформить уведомить УО (**[**ч. 1 ст. 450.1 ГК РФ**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MEQ2NG/)**). К уведомлению необходимо приложить доказательства нарушения УО договора управления и решение общего собрания об отказе от исполнения договора.**

**Инициировать общее собрание для расторжения договора управления МКД вправе любой из собственников помещений в таком доме.**

**Как обезопасить УО от немотивированного досрочного отказа собственников от договора управления**

**Возможность одностороннего расторжения договора управления по инициативе УО зависит от времени, когда он был заключен, – после 1 июня 2015 года или до этого.**

[**Законом от 8 марта 2015 г. № 42-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/420257987/) **в** [**статью 310**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M622MR/) **Гражданского кодекса РФ внесены изменения. Они вступили в силу 1 июня 2015 года и относятся к договорам, в которых одна из сторон не осуществляет предпринимательскую деятельность. В такой договор запрещено включать возможность одностороннего расторжения стороной, которая осуществляет предпринимательскую деятельность. В договоре управления такой стороной является управляющая организация.**

**Если договор управления МКД заключен:**

* **после 1 июня 2015 года, УО не вправе не вправе отказаться от его исполнения в одностороннем порядке;**
* **до 1 июня 2015 года, УО может в одностороннем порядке расторгнуть договор, если такая возможность предусмотрена договором.**

**Такое правило следует из** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MH82NM/) **статьи 450 ГК и прежней редакции** [**статьи 310**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M622MR/) **ГК.**

**УО для расторжения договора управления МКД, заключенного с собственниками, вправе:**

* **направить председателю совета МКД предложение о досрочном расторжении договора, указать причины;**
* **инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД по досрочному расторжению договора;**
* **подготовить и подать исковое заявление для расторжения договора в судебном порядке (если общим собранием не принято нужное решение).**

**Ситуация**

**Как УО может возражать инициативе собственников помещений в МКД расторгнуть договор управления МКД в одностороннем порядке**

**Собственники вправе инициировать расторжение договора управления без согласия УО, если она не выполняет условия такого договора.**

**Мнения собственников, выраженного словами "УО ничего не делает", недостаточно. Запросите у собственников сведения о фактах неисполнения УО обязательств по договору. Подтвердите документально факты исполнения обязательств УО.**

**Такими документами могут быть акты, составленные по факту выполнения/невыполнения работ/услуг, предусмотренных договором управления МКД.**

**Ситуация**

**Вправе ли УО оспорить в суде решение собственников помещений в МКД о расторжении договора управления**

**Да, вправе.**

**УО вправе в судебном порядке отстаивать свои интересы как любое другое юридическое, физическое лицо, индивидуальный предприниматель.**

**Важно обратить внимание на:**

* **наличие у собственников помещений в МКД документов, подтверждающих невыполнение УО обязанностей;**
* **порядок принятия общим собранием собственников решения о досрочном расторжении договора управления МКД (порядок** [**созыва**](https://1umd.ru/#/document/16/124326/) **общего собрания, повестка дня,** [**количество**](https://1umd.ru/#/document/16/139726/) **проголосовавших и т.п.).**

**Ситуация**

**В каком порядке УО вправе расторгнуть договор управления МКД, ссылаясь на существенное нарушение со стороны собственников – они не платят за ЖКУ**

**УО не наделена правом расторжения договора в одностороннем порядке, если он заключен после 1 июня 2015 года.**

**Независимо от причин расторжение договора управления происходит по соглашению сторон.**

**УО вправе расторгнуть договор в судебном порядке при его существенном нарушении. К примеру, если суд сочтет наличие долга существенным нарушением - договор может быть расторгнут по решению суда (**[**п. 1 ч. 2 ст. 450**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00S1I2PP/) **ГК).**

**УО также может расторгнуть договор при истечении срока его действия.**

**Ситуация**

**Решение общего собрания о досрочном расторжении договора управления МКД можно признать ничтожным?**

**Да, законодательством** [**предусмотрено**](https://1umd.ru/#/document/16/116442/dfasbud3uu/) **признание решения общего собрания собственников помещений в МКД ничтожным.**

**Соберите доказательства того, что решение общего собрания ничтожно, и** [**обратитесь в суд**](https://1umd.ru/#/document/16/18930/)**.**

**Ситуация**

**Какими должны быть действия УО, если собственник нежилого помещения МКД заявляет об одностороннем отказе от исполнения договора управления**

**Объясните собственнику, что его действия не имеют правовых оснований.**

**Собственники помещений в МКД (в том числе собственники нежилых помещений) не вправе самостоятельно, без решения общего собрания, заключать или расторгать договор управления МКД ([ч.ч. 1](https://1umd.ru/" \l "/document/99/901919946/XA00M4G2MM/" \o "),** [**8.2 ст. 162**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCA2NS/) **ЖК РФ).**

**Если собственник в подтверждение своих намерений не платит за ЖКУ, проведите работу по истребованию образовавшейся задолженности.**

**Расторжение договора, заключенного между УО и органами управления ТСЖ, ЖСК**

**Договор управления МКД между УО и органами управления ТСЖ, ЖСК заключается в соответствии с решением этого жилищного объединения в порядке, утвержденном уставом (**[**ч. 1 ст. 162**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4G2MM/) **ЖК). Расторгнуть такой договор можно по общему правилу.**

**Односторонний отказ от исполнения договора управления МКД, заключенного между УО и ТСЖ, ЖСК жилищным законодательством не предусмотрен. Стороны вправе включить в договор положения о порядке его досрочного расторжения.**

**В случае прекращения или расторжения договора управления МКД между УО и ТСЖ, товарищество должно предоставить сведения в ГЖИ о том, что заключить договор управления с иной УО или о переходе на самостоятельное управление домом. Срок уведомления – в течение пяти рабочих дней со дня, когда прекратили или расторгли договор (**[**ч. 7.2 ст. 135 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MD02NH/)**).**

**Пример**

**Пример включения в договор управления МКД условий о порядке досрочного расторжения**

**ООО «Обслуживающая компания» и ТСЖ «Холмы» согласовывают условия договора управления МКД. Правление ТСЖ настаивает на праве инициировать досрочное расторжение договора.**

**После обсуждений в договор управления включили следующее условие:**

**«ТСЖ вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае, если УО не выполняет взятые на себя обязательства. Под невыполнением обязательств понимается трехкратное нарушение условий договора, подтвержденное соответствующими актами, а также методами фото- и видеофиксации».**

**Ситуация**

**Как УО отстоять свои интересы, если вновь избранный председатель ТСЖ направил уведомление о досрочном расторжении договора управления МКД в одностороннем порядке**

**Председатель ТСЖ при желании расторгнуть договор должен руководствоваться положениями самого договора.**

**Изучите условия расторжения договора. Примите решение, какую позицию занять:**

* **согласиться с расторжением;**
* **требовать исполнения до окончания срока его действия.**

**Известите председателя и правление ТСЖ о принятом решении, проведите совместную встречу. Если органы управления ТСЖ настаивают на досрочном расторжении договора и прекращают оплату выполненных работ и/или оказанных услуг, вы вправе отстаивать свои интересы в судебном порядке.**

**Расторжение договора, заключенного по результатам открытого конкурса**

**Договор управления МКД, заключенный по результатам открытого конкурса, расторгается по общему правилу на условиях, предусмотренных самим договором (**[**ч. 8 ст. 162**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB62NM/) **ЖК).**

**Собственники также вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке. Для этого необходимо провести общее собрание, принять решение о выборе или об изменении способа управления МКД. Такое решение можно принять по истечении каждого последующего года со дня заключения договора (**[**8.1 ст. 162**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBO2NP/) **ЖК).**

**Пример**

**Пример досрочного расторжения договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса**

**В отношении дома-новостройки проведен открытый конкур:**

* **отобрана УО "Прибой";**
* **заключен договор управления.**

**Дата заключения – 17 апреля 2014 г., срок действия – 3 года.**

**Через полтора года после начала действия договора (21 октября 2015 г.) собственники помещений провели общее собрание и приняли решение о создании ТСЖ. Собственники уведомили УО "Прибой" о досрочном расторжении договора управления МКД с 17 апреля 2016 г. на основании** [**ч. 8.1 ст. 162**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBO2NP/) **ЖК РФ.**

**Ситуация**

**Как узнать, каким будет порядок расторжения договора управления МКД?**

**УО планирует участвовать в открытом конкурсе по отбору УО**

**Обратитесь к официальному сайту организатора открытого конкурса по отбору УО.**

**Организатором открытого конкурса по отбору УО утверждается конкурсная документация. В нее входит договор управления.**

**Конкурсная документация размещается на официальном сайте организатора конкурса и доступна для ознакомления всеми желающими без взимания платы.**

**Состав конкурсной документации и порядок ее опубликования определен** [**п.п. 41**](https://1umd.ru/#/document/99/901967902/XA00M2O2MB/) **и** [**44**](https://1umd.ru/#/document/99/901967902/XA00M4E2MK/) **Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных** [**постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75**](https://1umd.ru/#/document/99/901967902/)**.**

**Ситуация**

**Могут ли собственники сменить способ управления МКД или УО до истечения срока действия договора с УО, отобранной на конкурсе**

**Да, могут, но приступить к управлению МКД вновь избранная организация сможет через год с даты заключения договора с УО, отобранной на конкурсе.**

**Собственники помещений МКД вправе изменить способ управления в МКД в любое время (**[**ч. 3 ст. 161 ЖК РФ**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBQ2NQ/)**). При этом заключенный по итогам конкурса договор имеет особые условия расторжения.**

**Собственники вправе в одностороннем порядке расторгнуть указанный договор, если примут решение о смене способа управления МКД или УО до того, как истечет срок действия договора. Тогда договор перестает действовать по истечении каждого последующего года со дня заключения договора. Это следует из части**[**8**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB62NM/) **и**[**8.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBO2NP/) **статьи 162 Жилищного кодекса РФ.**

**Это подтверждает судебная практика, например, в**[**постановлении Президиума ВАС РФ от 22 ноября 2011 г. № 7677/11**](https://1umd.ru/#/document/96/902329407/)**,** [**постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 мая 2016 г. по делу № А71-12411/2015**](https://1umd.ru/#/document/98/10349272/)**.**

**Расторжение договора, заключенного между УО и застройщиком**

**Договор управления МКД между УО и застройщиком заключают в течение 5 дней с момента ввода МКД в эксплуатацию. такой договор действует в течение трех месяцев и пролонгируется до момента, когда собственники не изберут УО или иной способ управления МКД, либо до момента проведения открытого конкурса органом МСУ (ч.** [**2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB82NN/)**,** [**3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBQ2NQ/)**,** [**13**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4C2MK/) **ст. 161,** [**п. 3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP2NVO3NN/) **ч. 5 ст. 162 ЖК).**

**Формально, законодательство не содержит положений, определяющих необходимость выполнения процедуры расторжения с застройщиком ранее заключенного договора управления МКД.**

**По смыслу** [**п. 24**](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00M2Q2MC/) **Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными** [**постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416**](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/)**, дата прекращения договора управления МКД определяется днем, предшествующим дню начала управления таким домом УО, выбранной ОСС помещений в МКД или по результатам открытого конкурса.**

**В рассматриваемой ситуации, договор управления МКД с застройщиком автоматически расторгается с даты внесения органом ГЖН изменений в реестр лицензий субъекта РФ о начале управления УО МКД на основании решения ОСС помещений в таком доме.**

**Пример**

**Пример расторжения договора управления МКД между УО и застройщиком**

**Между ООО «УК Альфа» и застройщиком ООО «Строитель» после сдачи МКД в эксплуатацию заключен договор управления МКД сроком на три месяца, до 20 января 2023 г.**

**В январе 2023 года собственники провели общее собрание и избрали ООО «УК Альфа» способ управления МКД и утвердили условия договора управления. УО направляет застройщику уведомление о прекращении договора управления по истечении срока действия и заключении договора управления с собственниками помещений в МКД.**

**В течение пяти рабочих дней с момента заключения договора с собственниками УО размещает информацию о нем в ГИС ЖКХ и направляет заявление в орган ГЖН о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ. Это определено** [**частью 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2O5/) **статьи 198 ЖК.**

**Расторжение договора в случае аннулирования лицензии УО**

**Лицензия на управление МКД аннулируется на основании решения суда. Это предусмотрено** [**частью 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MI62O1/) **статьи 199 ЖК.**

**Однако договор управления МКД не расторгается сразу после аннулирования лицензии УО и прекращения действия ее. УО продолжает управлять МКД до того как возникнет одно из обстоятельств (**[**ч. 3 ст. 200 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RQM2OU/)**):**

* **собственники заключили договор с иной УО для управления МКД по решению ОСС или по результатам проведения открытого конкурса;**
* **собственники выбрали непосредственный способ управления домом и заключили договор с обслуживающей организацией;**
* **ТСЖ, ЖСК заключили договор с иной УО по решению такого жилищного объединения;**
* **собственники помещений сменили способ управления МКД с УО на ТСЖ и создали такое товарищество.**

**Дата расторжения договора управления МКД после аннулирования лицензии УО определяется в каждом конкретном случае. Законодатель не допускает ситуации, когда МКД остается "без управления".**

**Пример**

**Пример расторжения договора управления МКД после прекращения действия лицензии УО**

**Между УО и собственниками помещений в МКД заключен договор управления МКД, действие которого еще не прекращено. В период действия договора лицензия УО аннулирована судом и ее действие прекращено.**

**Органом местного самоуправления совершены действия, предусмотренные законодательством, в результате проведен открытый конкурс и заключен договор управления МКД с другой УО.**

**Датой расторжения договора с УО, лицензия которой аннулирована, считается дата заключения договора управления МКД с УО, отобранной по результатам конкурса.**

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

**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**

**ноябрь 2023 г.**