

**Информационный бюллетень**

**№ 3**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**март 2024 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли.**
2. **Штраф за «безучётку»**
3. **10 популярных вопросов марта**
4. **В каких случаях собственники не обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт**
5. **Как обжаловать решение лицензирующих органов в досудебном порядке**
6. **Как отчитаться о выполнении договора управления МК**
7. **Как получить выписку из ЕГРН с данными собственника**
8. **Как хранить персональные данные жителей и своих сотрудников**
9. **Суд напомнил об ответственности управленца за ущерб имуществу, который причинил подрядчик**

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

* + - 1. **Главные новости отрасли**

**За незаконное управление МКД могут ввести уголовную ответственность**

**Предлагают ввести уголовную ответственность за управление МКД без правовых оснований. Соответствующий законопроект подготовили Ассоциация компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН), и движение «Народный жилищный инспектор». Изменения предусмотрены в**[**Уголовный кодекс**](https://1umd.ru/#/document/99/578352626/)**.**

**Авторы законопроекта предлагают уголовное наказание для ситуаций, когда при управлении МКД УО, ТСЖ, ЖСК ссылаются на заведомо ложный протокол ОСС, препятствуют смене управляющей МКД организации, чтобы завладеть платежами за ЖКУ. Законопроект предусматривает штраф до 300 тыс. руб. или в размере зарплаты осужденного должностного лица за один–два года, принудительные работы, арест и лишение свободы до двух лет. Также осужденный должен возместить жителям материальный ущерб в размере суммы, которую получил за период незаконного управления.**

**За нарушения группой лиц или в крупном размере, например за год от жителей получено более 5 млн руб., наказывать предлагают до пяти лет лишения свободы, штраф – до 500 тыс. руб. или в размере дохода осужденного за три года. При этом виновного могут освободить от уголовной ответственности, если он совершил преступление впервые и полностью возместил материальный ущерб.**

**В настоящее время собственники помещений часто не могут реализовать свое право на выбор способа управления МКД. Основная причина – подделки протоколов общего собрания и противодействие управленца, который не хочет уходить. Фактически происходит рейдерский захват МКД, считают в АКОН. При этом жители тратят годы на судебные разбирательства по законности управления домом. В это время нелегитимная компания собирает с них средства. Попытки граждан в дальнейшем взыскать собранные деньги за период неправового управления ни к чему не приводят, отмечают в АКОН. Введение уголовной ответственности должностных лиц, а также невозможность получить экономическую выгоду от противоправных действий должны изменить ситуацию, считают авторы изменений.**

**С 24 февраля решения лицензирующих органов нужно обжаловать до суда**

**С 24 февраля действует обязательный досудебный порядок обжалования решений и действий лицензирующих органов. Изменения внесли**[**Законом от 25.12.2023 № 675-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/)**.**

**Новый закон устанавливает:**

* **обязанность обжаловать решения и действия лицензирующих органов до обращения в суд;**
* **подачу жалобы в электронном виде через портал «Госуслуги» или региональные порталы государственных и муниципальных услуг;**
* **сроки подачи и рассмотрения жалобы, требования к ее содержанию;**
* **перечень причин для отказа в рассмотрении жалобы.**

**Управленцы до суда могут обжаловать, например, решение лицензирующего органа об отказе выдать или продлить лицензию на управление МКД. С 1 января 2028 года решения и действия других разрешительных органов также нужно будет обжаловать до суда. Для отдельных видов разрешительной деятельности Правительство может установить более ранний срок.**

**Подробнее о том, как обжаловать решение лицензирующего органа в досудебном порядке, посмотрите в**[**отдельной рекомендации**](https://1umd.ru/#/document/16/145640/)**.**

**Суд напомнил об ответственности управленца за ущерб имуществу, который причинил подрядчик**

**Управляющая МКД организация обязана возместить ущерб, который причинил ее подрядчик при выполнении работ по содержанию общего имущества. При этом управленец может использовать право регресса. Такой вывод сделал Седьмой кассационный суд общей юрисдикции в**[**определении от 12.10.2023 № 88-18310/2023**](https://1umd.ru/#/document/98/86285212/)**.**

**Что произошло**

**УО организовала работы по укладке асфальтового покрытия на придомовой территории и заключила для этого договор с подрядчиком. В процессе работ водитель-подрядчик совершил наезд на припаркованный у МКД автомобиль одного из собственников помещений и причинил ему ущерб. Собственник потребовал от УО возместить ущерб, но управленец отказался. Тогда собственник обратился в суд.**

**В суде УО указывала, что у нее нет трудовых отношений с подрядчиком, он не ее сотрудник. Поэтому и за причиненный им вред УО не обязана отвечать. Кроме того, нет доказательств, что ненадлежащее исполнение обязанностей по управлению МКД привело к повреждению имущества. Однако суды трех инстанций поддержали собственника помещения и обязали возместить ущерб.**

**Что указал суд**

**Управление МКД должно обеспечивать в том числе благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества. Содержать общее имущество нужно согласно требованиям законодательства, в том числе в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей. Необходимо обеспечивать безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, а также соблюдать права и интересы собственников помещений в МКД. Такие правила следуют из**[**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/578352624/XA00MA62MP/)**, пунктов**[**1**](https://1umd.ru/#/document/99/578352624/ZAP2JP63MM/)**,**[**2**](https://1umd.ru/#/document/99/578352624/ZAP2JP63MM/)**,**[**4**](https://1umd.ru/#/document/99/578352624/ZAP2JP63MM/)**части 1.1 статьи 161 ЖК.**

**Граждане – собственники помещений в МКД относятся к потребителям услуг, которые оказывают УО (исполнители) по возмездному договору управления таким домом. Поэтому на такие правоотношения распространяется Закон о защите прав потребителей. Это также следует из**[**статьи 161**](https://1umd.ru/#/document/99/578352624/XA00MA42NH/)**ЖК.**

**Вред жизни, здоровью или имуществу потребителя из-за конструктивных, производственных, рецептурных или иных недостатков товара, работы, услуги необходимо возместить в полном объеме. Исполнителя освобождают от ответственности, если он докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения потребителем правил использования, хранения или транспортировки товара, работы, услуги. На это указывают пункты**[**1**](https://1umd.ru/#/document/99/9005388/XA00M502MN/)**,**[**2**](https://1umd.ru/#/document/99/9005388/XA00MA02N0/)**,**[**5**](https://1umd.ru/#/document/99/9005388/XA00M2M2MA/)**статьи 14 Закона о защите прав потребителей.**

**Вред имуществу (автомобилю) собственника помещения как потребителя услуг УО причинен в процессе оказания услуг по содержанию общего имущества. Поэтому управленец несет ответственность за этот вред. При этом УО вправе возместить свои расходы с подрядчика в порядке регресса (**[**ст. 14 Закона о защите прав потребителей**](https://1umd.ru/#/document/99/9005388/XA00M4E2MK/)**).**

**Газовая безопасность в отопительный период: ГЖИ указала обязанности управленцев**

**Комфортное и безопасное проживание в газифицированном МКД – серьезная ответственность для всех сторон. За эксплуатацию газовых приборов в квартире отвечает собственник, газовщики проводят техническое обслуживание и ремонт газового оборудования. Обязанности управляющих МКД организаций разъяснило Главное управление регионального государственного жилищного надзора и содержания территорий Московской области.**

**Одна из ключевых задач управляющих МКД организаций – контроль за состоянием внутридомовых газопроводов, дымовых и вентиляционных каналов. В отопительный период управленцам необходимо внимательно следить за состоянием оголовков дымовых и вентканалов, чтобы не допустить обмерзания или закупорки. Не реже одного раза в 10 рабочих дней нужно проводить проверку загазованности подвалов, погребов, подполий, технических этажей и фиксировать результаты контроля в журнале с указанием даты, помещений и лиц, которые проводили проверку.**

**Управленцы обязаны оказывать специалистам газовых организаций помощь при проведении ремонта и технического обслуживания газового оборудования, предоставлять доступ во все помещения, где проложен газопровод и установлены газовые приборы. Необходимо содействовать доступу в квартиры – размещать объявления и организовывать обходы, чтобы информировать жителей о проведении техобслуживания.**

**Также управленцам стоит напомнить жителям, что ремонтировать газовое оборудование самостоятельно запрещено. При любых подозрениях на утечку газа, неисправном оборудовании или резком запахе газа нужно выключить газовую плиту, все электроприборы и обращаться по номерам 112 или 104. Специалисты найдут неисправное оборудование, после чего примут меры по ликвидации проблемы.**

**Лицензия на дезинфекцию и дератизацию в МКД не потребуется до 1 сентября**

**Деятельность по дезинфекции, дезинсекции и дератизации станет лицензируемой на полгода позже, а лицензию теперь можно получить до 1 марта 2025 года. Изменения внесли**[**Законом от 26.02.2024 № 22-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/97/515441/)**. Они вступили в силу 26 февраля.**

**Лицензирование услуг по дезинфекции, дезинсекции и дератизации ввел**[**Закон от 29.05.2023 № 194-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1301684059/)**. Он должен был вступить в силу 1 марта 2024 года и ранее обязывал получать лицензию на такую деятельность до 1 сентября 2024 года. Правительство предложило перенести начало действия этих требований, и законодатели его поддержали. Теперь дезинфекцию, дезинсекцию и дератизацию будут считать лицензируемыми видами деятельности только с 1 сентября 2024 года, а крайний срок для получения лицензии на них – 1 марта 2025 года.**

**Сейчас услуги по дезинфекции часто предлагают непрофильные организации, основная деятельность которых – клининговые услуги, торговля, ремонтные работы, строительство, перевозки. Большинство из них не имеет необходимой материально-технической базы и специалистов. Как следствие, низкое качество работ, ущерб жизни и здоровью человека, риск распространения инфекционных заболеваний. По мнению авторов изменений, введение лицензирования должно повысить качество дезинфекционных, дезинсекционных, дератизационных услуг, обеспечить контроль за ними. Это позволит предотвратить возникновение и распространение заболеваний и отравлений, устранить или уменьшить вредное воздействия на человека.**

 **Законодательно закрепят цвета контейнеров для раздельного сбора ТКО**

**Минприроды предложил закрепить единые требования к цветам контейнеров для раздельного накопления ТКО, а также общие правила организации раздельного накопления отходов. Соответствующий проект изменений министерство планирует направить в Правительство в I квартале 2024 года, сейчас он проходит межведомственное согласование.**

**В настоящее время цвета мусорных контейнеров законодательно не закреплены и могут различаться. Например, в одном месте зеленый бак может быть предназначен для картона, а в другом – для стекла. Все зависит от заказчика, и люди ориентируются на надписи.**

**Предлагают для двухконтейнерной системы сбора отходов устанавливать баки синего цвета для вторсырья и серого – для смешанных отходов. Если на площадке будут собирать несколько видов отходов отдельно, то все баки будут разных цветов: оранжевый – для пластика, зеленый – для стекла, синий – для макулатуры, коричневый – для органики, серый – для несортируемых отходов. Также готовящийся документ определяет общие подходы к организации раздельного накопления ТКО, предлагает нормативно закрепить понятия «мусороперегрузочная станция», устанавливает запрет на смешивание раздельно накопленных ТКО при погрузке в мусоровоз, уточняет основания лишения статуса регионального оператора.**

**Изменения коснутся тех регионов, где приняты решения вести раздельный сбор отходов. Потребители обязаны раздельно складировать отходы по группам и видам в отдельные контейнеры либо сдавать вторичные ресурсы в точки сбора. Единая цветовая схема нужна для того, чтобы не возникало путаницы.**

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

1. **Штраф за «безучётку»**

**УО и РСО фиксируют безучётное потребление ресурсов при вмешательстве в работу ИПУ. Судебная практика по вопросу расчётов в таких ситуациях разная. Читайте обзор дела, в котором ВС РФ рассказал об основаниях для снижения штрафных санкций при безучётном потреблении.**

**У исполнителя услуг нет доказательств вмешательства потребителя в работу ИПУ**

**Гарантирующий поставщик электроэнергии провёл проверку состояния прибора учёта, установленного на объекте индивидуального предпринимателя в Иркутске. Исполнитель установил, что:**

**- свинцовая пломба, расположенная на корпусе ИПУ, не соответствовала оттиску государственной поверки, сделанному в 2016 году;**

**- наклейка контроля завода-изготовителя сдвинута.**

**Поставщик электроэнергии составил акт и рассчитал плату за безучётное потребление электроэнергии – почти 8,2 млн рублей. Индивидуальный предприниматель не отрицал факта нарушения пломб, но посчитал, что сумма долга рассчитана неправильно, и подал иск в суд (дело № А19-10960/2022). ИП попросил снизить размер штрафа на основании ст. 333 ГК РФ: у РСО не было доказательств, что предприниматель вмешался в работу ИПУ. Но поставщик электроэнергии настаивал, что эту статью применять нельзя – истец не доказал и обратного.**

**Потребитель доказал потребление ресурса в меньшем объёме, чем рассчитал исполнитель услуг Важную роль в разрешении спора сыграло то, что прибор учёта с нарушенными пломбами был демонтирован и отправлен курьерской службой на экспертизу, но в пути был утерян. Ни суды, ни стороны не смогли оценить его состояние и технические характеристики. Первая инстанция при вынесении решения учла, что провести экспертизу ИПУ невозможно, и опиралась на выводы Конституционного и Верховного судов России по аналогичным делам. Так, практикой выработан подход, в соответствии с которым безучётное и бездоговорное потребление являются опровержимыми презумпциями (определения ВС РФ от 16.06.2020 № 305-ЭС19-17348, от 30.06.2020 № 310-ЭС19-27004, от 30.09.2020 № 310-ЭС20-9716). В п. 11 Обзора практики ВС РФ от 22.12.2021 указано, что суд может уменьшить стоимость неучтённого потребления энергии, если абонент приведёт основания для этого. Согласно правовым подходам КС РФ, расчёт объёма такого потребления направлен: на обеспечение надлежащего учёта ресурсов (определение от 29.09.2015 № 2154-О); на стимулирование абонентов соблюдать установленный законом порядок потребления ресурсов (определения от 24.10.2019 № 2792-О, от 29.05.2019 № 1382-О). Суд первой инстанции указал, что при решении вопроса об опровержении презумпции нужно установить две составляющие: Расчётную – количество потреблённого энергоресурса. Штрафную – она должна быть соразмерна правонарушению. Суд установил, что, согласно снятым показаниям ИПУ, объём ресурса в период безучётного потребления соответствовал объёмам за периоды, по которым РСО принимала показания прибора от предпринимателя. Это подтверждало, что нарушение пломб фактически не сказались на его работе. Инстанция решила, что штрафная санкция, рассчитанная поставщиков ресурсов, не соразмерна нарушению: она превышала реальное потребление в 12 раз. В итоге суд решил, что ИП должен оплатить штраф 600 тысяч рублей, что соответствует принципам разумности и справедливости. Апелляционный и кассационный суды согласились с такими выводами.**

**В суде доказана достоверность показаний ИПУ**

**РСО обратилась с жалобой в Верховный суд РФ. Тот указал, что обе стороны согласны с фактом безучётного потребления, а разногласия вызвала сумма штрафной санкции. И тут ВС РФ не согласился с нижестоящими судами. Действия по повреждению пломб и знаков визуального контроля – следствие вмешательства в работу прибора учёта:**

**- В п. 187 Основных положений № 442 в таких ситуациях действует презумпция максимального потребления ресурса.**

**- В п. 11 Обзора практики ВС РФ от 22.12.2021 указано, что размер штрафной санкции может быть уменьшен на основании данных прибора учёта, если нет сомнений в достоверности его показаний.**

**В отсутствие же таких доказательств при расчётах следует исходить из предельных технических характеристик энергопринимающих устройств абонента. ВС РФ отметил, что потребитель должен подтвердить фактический объём потребления, а не объём, определённый иными расчётными способами, – по среднемесячному потреблению предшествующих периодов. Поскольку предприниматель не представил таких доказательств, инстанции неправомерно применили положения ст. 333 ГК РФ и уменьшили размер санкции.**

**Верховный суд России отменил решения коллег и отказал ИП в удовлетворении его требований (определение ВС РФ от 25.12.2023 № 302-ЭС23-16868 по делу № А19-10960/2022).**

**Акт о безучётном потреблении оспорен в суде**

**Управляющие организации при работе в многоквартирных домах также сталкиваются с безучётным потреблением:**

**- при умышленном или неумышленном вмешательстве в работу ИПУ – установка магнитов, подключение оборудования к сети до ПУ, скрытая проводка (п. 81 (11) ПП РФ № 354);**

**- при несоблюдении сроков уведомления исполнителя КУ о выходе счётчика из строя, в том числе при истечении межповерочного интервала (п. 81 (13) ПП РФ № 354).**

**В одном из выпусков онлайн-журнала «ЖКХ: мечты сбываются» глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец проанализировала практику Верховного суда РФ по вопросам безучётного потребления коммунальных ресурсов. Например, важно правильно составить акт – в ином случае потребитель получит шанс его оспорить. Посмотрите видеоролик, чтобы узнать, при каких условиях суд в таких делах встаёт на сторону УО. Также читайте: как составить акт о безучётном потреблении, чтоб его не оспорил суд; является ли самовольная замена ИПУ вмешательством в его работу; как рассчитывается долг при срыве пломбы на ОДПУ; как квалифицировать потребление ресурса при его ограничении. Есть материал по теме статьи?**

**В каких случаях потребление признаётся безучётным**

**Согласно п. 42 ПП РФ № 354, потребление ресурсов в помещениях многоквартирного дома должно фиксироваться индивидуальными приборами учёта воды, газа, электроэнергии, тепла. За состояние счётчиков отвечает собственник помещения (п. 80 ПП РФ № 354). Прибор учёта должен быть в рабочем состоянии: без повреждений механизма, корпуса, пломб, с неистёкшим сроком поверки. Иначе он признаётся вышедшим из строя. Потребитель обязан сразу сообщить об этом исполнителю КУ и в течение 30 дней с момента выхода ПУ из строя обеспечить его ремонт или замену (п. 81 (12,13) ПП РФ № 354). Если счётчик потребителя вышел из строя, но исполнитель КУ не был об этом извещён в установленные сроки, то при проверке прибора учёта исполнитель фиксирует безучётное потребление ресурса. Также неучтённым потребление считается, если на ПУ обнаружены следы несанкционированного вмешательства в работу счётчика, которое могло исказить данные счётного механизма (п. 2 ПП РФ № 442). Например, несанкционированным вмешательством считаются механическое повреждение корпуса счётчика или заводских пломб, антимагнитных пломб, установка магнитов, подключение к сети и трубопроводу в обход счётчика и другое.**

**Как правильно составить акт о безучётном потреблении**

**Исполнитель КУ имеет право проводить проверки состояния приборов учёта коммунальных ресурсов в жилых помещениях хотя бы раз в год, но не чаще раза в три месяца (п. 83 ПП РФ № 354). Если в ходе проверки установлен факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учёта, то составляется акт о безучетном потреблении (п. 81 (11) ПП РФ № 354). Такой акт составляется немедленно после завершения проверки. Порядок его составления и направления были установлены постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498, которое внесло дополнения в ПП РФ № 354. Согласно п. 85 (1) ПП РФ № 354, акт, помимо сведений о проверяемом ИПУ, должен содержать следующую обязательную информацию: Дату, место и время составления документа. Причины, из-за которых проводилась проверка, и выявленные нарушения. Позицию потребителя или его представителя по нарушению. Список лиц, участвовавших в проверке ИПУ и составлении акта о безучётном потреблении ресурса. Подписи исполнителя КУ, совершавшего проверку, и потребителя (или его представителя). Закон допускает внесение в акт иной информации, связанной с выявленным нарушением. Можно внести отметку, что велась фото- или видеосъёмка, что подтверждается подписями всех участников проверки (п. 85 (1) ПП РФ № 354). Если потребитель отказывается подписывать акт о безучётном потреблении ресурса, в акте необходимо зафиксировать факт отказа и причины отказа при их наличии. При отказе потребителя от подписания акта или от присутствия при проверке ПУ исполнитель коммунальной услуги должен провести проверку счётчика в присутствии двух незаинтересованных лиц. В таком случае свидетели подписывают акт о безучётном потреблении, подтверждая факт несанкционированного вмешательства в работу ПУ (п. 193 ПП РФ № 442). Акт должен быть составлен в двух экземплярах, один из которых вручается потребителю или его представителю лично под подпись или заказным письмом с уведомлением (п. 85 (2) ПП РФ № 354).**

**Как рассчитывается объём безучётно потреблённого ресурса**

**На основании составленного в установленном порядке акта безучётного потребления ресурсов исполнитель КУ доначисляет плату за коммунальный ресурс в соответствии с п. 62 ПП РФ № 354. Если у исполнителя есть возможность установить мощность подключённого оборудования, то расчёт объёма неучтённого потребления равен произведению мощности оборудования и его круглосуточной работы в течение установленного периода. В иных случаях объём определяется согласно нормативам потребления ресурса, установленных в регионе РФ, с применением повышающего коэффициента 10. Период, за который делается расчёт, начинается с даты предыдущей проверки ИПУ до даты составления акта, но при этом не может быть больше трёх месяцев. Сделав перерасчёт, исполнитель КУ должен направить потребителю требование о внесении доначислений платы за ресурс (п. 81 (11) ПП РФ № 354). На оплату предъявленной суммы доначислений потребителю отводится 10 рабочих дней с момента получения счёта, иначе исполнитель КУ вправе подать иск в суд (п. 194 ПП РФ № 442, ст. ст. 8, 11, 12 ГК РФ).**

**На что обратить внимание при составлении акта о безучётном потреблении**

**Как показывает судебная практика, потребитель может оспорить акт о безучётном потреблении ресурса, если при его составлении были допущены нарушения или внесена не вся информация, предусмотренная законодательством. Поэтому управляющие организации, совершая проверки состояния приборов учёта, должны помнить об основных блоках информации, вносимой в акт о безучётном потреблении. Это данные: о проверке (кто проверял, где, когда, в чьём присутствии); о приборе учёта (тип и номер, дата опломбировки, дата поверки, дата последней проверки, место установки, номера контрольных пломб и т.д.); об установленном несанкционированном вмешательстве в работу ИПУ (как обнаружен, как производилось вмешательство, объяснения нарушителя по данному факту); о причинах отказа потребителя от участия в проверке (причины отсутствия); о двух свидетелях, которые привлекаются, если потребитель отказался присутствовать при проверке или подписывать составленный акт; о всех лицах, участвовавших в проверке, и их подписи, в том числе подписи двух свидетелей (при их наличии). Помните: одно незаполненное или некорректно заполненное поле может дать повод суду признать акт о безучётном потреблении недействительным, а требования исполнителя КУ по уплате доначислений – незаконными.**

**Как суды решают споры о безучётном потреблении ресурса**

**Потребитель, в отношении которого составлен акт о безучётном потреблении, имеет право оспорить документ и доначисления в судебном порядке. Рассмотрим несколько дел из судебной практики по вопросу оспаривания акта о безучётном потреблении ресурса. Решение в пользу потребителя вынес Тамбовский районный суд, рассмотрев иск исполнителя КУ к собственнику помещения. Акт о безучётном потреблении ресурса не содержал информации о способе безучётного потребления, способе выявления нарушения, объяснений нарушителя. Кроме того, в акте не заполнена графа о месте установки счётчиков. Поэтому суд счёл вину потребителя недоказанной и отказал исполнителю КУ в удовлетворении иска. Такое же решение вынес Президиум Верховного Суда Республики Бурятия, рассматривая спор потребителя и исполнителя КУ о факте безучтётного потребления ресурса. Суд отметил, что акт о неучтённом потреблении составлен с существенными нарушениями: потребитель не присутствовал при заполнении документа, в акте не отражена причина его отказа. Суд не признал вину потребителя доказанной. Вологодский областной суд вынес решение в пользу исполнителя КУ, поскольку акт о безучётном потреблении соответствовал требованиями законодательства. Суд отметил, что документ составлен сразу после проверки прибора учёта, в нём указаны способ и место безучётного потребления электроэнергии.**

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

## **3. 10 популярных вопросов марта**

|  |
| --- |
| **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 отчитаться перед собственниками по договору управления МКД за 2023 год, если заключила договор только в конце года?**

**Да, обязана.**

**УО обязана ежегодно представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Такое правило следует из** [**части 11**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBM2NG/)**статьи 162 ЖК. Поэтому не имеет значения, сколько месяцев по договору управления вы отработали. Вы отчитываетесь за тот объем и период работы, за который фактически управляли МКД в 2023 году.**

**2. Нужно ли в многодомном ТСЖ проводить несколько годовых отчетных собраний – отдельно для каждого МКД?**

**Нет, не нужно. Годовое отчетно-выборное собрание в многодомном ТСЖ проводят по общим правилам, как в товариществе в одном доме.**

**Так как многодомное ТСЖ создают одно на несколько домов, то и годовое собрание нужно проводить одно. Собрание проводят один раз в год во II квартале года, следующего за отчетным. Например, за 2023 год нужно отчитаться с апреля по июнь 2024-го. Члены товарищества могут изменить срок, прописав его в уставе ТСЖ (**[**ч. 1.1 ст. 146 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9S2ND/)**).**

**На собрании отчитываются в целом по работе ТСЖ. При этом отчетные документы можно оформить в разрезе каждого дома в составе товарищества. Закон это не регламентирует.**

**3. Отвечают ли управленцы за вред общему имуществу собственников, который причинен при чрезвычайных обстоятельствах?**

**Нет, не отвечают, но только если докажут, что эти обстоятельства относятся к обстоятельствам непреодолимой силы.**

**По общему правилу УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК отвечают за вред общему имуществу в МКД, имуществу, жизни и здоровью граждан, который возник из-за ненадлежащего содержания общего имущества (**[**ст. 161**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA42NH/)**ЖК, п.**[**10**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6S2MI/)**,** [**42**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M3A2ME/)**Правил № 491). Чтобы освободиться от ответственности, нужно доказать отсутствие вины за нарушенное обязательство (**[**п. 2 ст. 401 ГК**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MG42O7/)**). Одним из оснований для освобождения от ответственности признают непреодолимую силу обстоятельств, при которых причинен вред (**[**п. 3 ст. 401 ГК**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MGM2OA/)**).**

**Непреодолимая сила, или форс-мажор, — это чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, которые нельзя было разумно ожидать, избежать или преодолеть. Они находятся вне контроля сторон. Чрезвычайными считают обстоятельства, которые вышли за пределы нормального, естественного, необычны в конкретных условиях (**[**п. 8 постановления Пленума Верховного суда от 24.03.2016 № 7**](https://1umd.ru/#/document/96/420344197/ZAP206Q3DE/)**). Например, осадки в виде дождя, снега, града относятся к обычным явлениям природы. Но если снег и дождь выпадают в большом количестве, может возникнуть чрезвычайная ситуация в виде подтопления. Подтвердить в суде непреодолимую силу обстоятельств можно, например, справкой метеорологической станции, информацией, размещенной на официальном сайте МЧС.**

**4. Вправе ли ТСЖ утвердить платежи за содержание в размере больше, чем установлен органом МСУ?**

**Да, вправе. Утверждение размера платы в размере больше установленного органом МСУ – широко распространенная практика.**

**Взносы для членов ТСЖ и плату за содержание жилого помещения для нечленов товарищества устанавливают в размере, который позволит содержать общее имущество по требованиям законодательства. Такое условие следует из**[**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMK2OP/)**статьи 156 ЖК,** [**пункта 29**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M902MS/)**Правил № 491. Размер платежей и взносов для собственников — членов товарищества, а также размер платы за содержание для нечленов ТСЖ определяют органы управления товарищества на основе сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Такие платежи должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ (п.**[**33**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MBM2NF/)**,** [**35**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M3C2MF/)**Правил № 491).**

**Кроме того, по решению собственников помещений (в ТСЖ — общее собрание членов) можно установить более частую периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию, чем это предусмотрено законодательством. Соответственно, увеличится объем и стоимость этих работ. Такое правило следует из**[**пункта 5**](https://1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00M3A2ME/)**Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных** [**постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290**](https://1umd.ru/#/document/99/499012340/)**, с учетом положения** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M902MS/)**статьи 7 ЖК.**

**Законодательство не запрещает утверждать размер платы больше, чем установлен органом МСУ. Орган МСУ утверждает размер платы за содержание жилого помещения в отношении МКД, собственники которых на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления МКД или не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения. На это указывает** [**часть 4**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA82NB/)**статьи 158 ЖК.**

**Как правило, органы МСУ для расчета размера платы применяют Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы, утвержденные** [**приказом Минстроя от 06.04.2018 № 213/пр**](https://1umd.ru/#/document/99/557283820/)**. По этой методике утверждают размер платы, усредненный по категориям однотипности домов. То есть не предусматривают особенности проектной застройки конкретных домов, а также утвержденный собственниками и членами ТСЖ перечень работ и услуг по содержанию, который может отличаться в большую сторону от предусмотренного законодательством.**

**5. Вправе ли УО указывать Ф. И. О. собственника в платежке за ЖКУ, если он отозвал свое согласие на обработку персональных данных?**

**Да, вправе. В этом случае вам не нужно согласие собственника.**

**Управляющие МКД организации являются операторами персональных данных собственников и пользователей помещений в МКД и в большинстве случаев обязаны получать от них согласие на обработку данных. При этом жители вправе отозвать свое согласие. Такие правила следуют из**[**статьи 3**](https://1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00M3G2M3/)**,** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00M6Q2MH/)**статьи 6, частей**[**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901990046/ZAP1UK23BP/)**,** [**2**](https://1umd.ru/#/document/99/901990046/ZAP1V0A3DI/)**статьи 9 Закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее — Закон о персональных данных).**

**Однако УО вправе продолжить выставлять платежки, даже если собственник отозвал свое согласие. Такая ситуация попадает под исключение, так как управленец использует персональные данные в рамках обязанностей, которые предусмотрены законом и договором. Поэтому вправе обрабатывать данные без согласия собственника. Такая возможность предусмотрена пунктами**[**2**](https://1umd.ru/#/document/99/901990046/ZAP26L83FV/)**и**[**5**](https://1umd.ru/#/document/99/901990046/ZAP26SO3G9/)**части 1 статьи 6,** [**частью 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901990046/ZAP1V0A3DI/)**статьи 9 Закона о персональных данных.**

**6. Какой должен быть перепад давления между подающим и обратным трубопроводами на вводе в МКД сетей теплоснабжения?**

**Перепад давления на подающем и обратном трубопроводах на вводе в МКД определяют с учетом требований в пунктах 8.8 – 8.11 «СНиП 41-02-2003. Тепловые сети», утвержденных постановлением Госстроя России от 24.06.2003 № 110 и пунктах** [**8.9**](https://1umd.ru/#/document/97/251556/dfas9htmgz/)**–** [**8.12**](https://1umd.ru/#/document/97/251556/dfasezymv5/) **«СП 124.13330.2012. Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003», утвержденных** [**приказом Минрегиона от 30.06.2012 № 280**](https://1umd.ru/#/document/97/251556/)**.**

**Например, давление воды в обратных трубопроводах водяных тепловых сетей открытых систем теплоснабжения, а также в подающем и циркуляционном трубопроводах сетей горячего водоснабжения следует принимать не менее чем на 0,05 МПа больше статического давления систем горячего водоснабжения потребителей.**

**Обратите внимание, что РСО отвечает перед управляющими МКД организациями за качество поставленного коммунального ресурса. Такое правило следует из**[**подпункта «а»**](https://1umd.ru/#/document/99/902329743/ZAP2CQ83GG/) **пункта 18 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных** [**постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124**](https://1umd.ru/#/document/99/902329743/)**. РСО должна предоставить ресурс в качестве, который необходим управленцу для коммунальных услуг согласно требованиям Правил № 354 (п.**[**17**](https://1umd.ru/#/document/99/902329743/XA00M7E2ML/)**,** [**20**](https://1umd.ru/#/document/99/902329743/XA00M9I2N5/)**Правил № 124).**

**Поэтому давление теплоносителя должно соответствовать параметру, при котором исполнитель КУ может предоставлять потребителям отопление:**

* **с чугунными радиаторами — не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);**
* **системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами — не более 1 МПа (10 кгс/кв. см);**
* **любыми отопительными приборами — не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, которое нужно для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.**

**Параметры давления во внутридомовой системе отопления установлены** [**пунктом 16**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP2F4Q3JB/)**приложения № 1 к Правилам № 354.**

**7. Обязан ли инициатор ОСС размещать сообщение об общем собрании в ГИС ЖКХ?**

**Сообщение о предстоящем ОСС размещать в ГИС ЖКХ необязательно, но копию сообщения после проведения собрания нужно разместить как приложение к протоколу.**

**Уведомить об ОСС нужно одним из четырех способов:**

* **разместить сообщение в ГИС ЖКХ или региональной информационной системе;**
* **направить каждому собственнику заказным письмом;**
* **вручить под подпись;**
* **разместить в помещении МКД, которое доступно для всех собственников и утверждено ранее собранием собственников.**

**Собственники также вправе утвердить иной способ уведомления на общем собрании и в дальнейшем его использовать, например, смс-рассылкой, в соцсетях или на сайте УО. Такие правила установлены** [**частью 4**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB22N0/)**статьи 45 ЖК.**

**Таким образом, инициатор вправе, но не обязан сообщать о проведении ОСС через ГИС ЖКХ. При условии, что он уведомил о собрании другим установленным способом.**

**Вместе с тем, копия сообщения о проведении ОСС и копии документов, которые подтверждают направление сообщения собственникам, — обязательные приложения к протоколу собрания. На это указывают подпункты**[**«б»**](https://1umd.ru/#/document/99/552449986/ZAP2NVU3MR/)**,** [**«в»**](https://1umd.ru/#/document/99/552449986/XA00MB22NB/) **пункта 20 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников, утвержденных** [**приказом Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр**](https://1umd.ru/#/document/99/552449986/)**. Инициатор ОСС обязан разместить протокол и решения собственников по этому собранию в ГИС ЖКХ не позднее 10 дней после его проведения. Обязанность предусмотрена** [**частью 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIG2NM/)**статьи 46 ЖК.**

**8. Вправе ли собственники помещений на общем собрании принять решение о запрете для арендатора открыть ресторан в нежилом помещении в МКД?**

**Нет, не вправе.**

**В компетенцию ОСС не входит принятие решений в отношении деятельности, которую ведут арендаторы и собственники нежилых помещений. Такое правило следует из**[**части 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6G2MA/)**статьи 44 ЖК. Если они примут такое решение, оно будет ничтожно (**[**п. 3 ст. 181.5 ГК**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MBI2MS/)**).**

**При этом если деятельность арендатора или собственника нежилого помещения нарушает законодательство, собственники вправе обратиться в Роспотребнадзор и полицию.**

**Обратите внимание, что в МКД не должны размещаться объекты, которые предусмотрены** [**частью 3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCK2NM/)**статьи 17 ЖК, пунктами**[**4**](https://1umd.ru/#/document/99/9036487/ZAP20EA3F6/)**,** [**4.1**](https://1umd.ru/#/document/99/9036487/ZAP1OHK34R/) **статьи 16 Закона от 22.11.1995 № 171-ФЗ, подпунктами** [**4.12**](https://1umd.ru/#/document/97/498547/dfas720c5p/) **,** [**4.15**](https://1umd.ru/#/document/97/498547/dfas8qz9ws/)**,** [**4,17**](https://1umd.ru/#/document/97/498547/dfasf80co1/) **Свода правил СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные», пунктами** [**5.1.3**](https://1umd.ru/#/document/97/480661/dfas3zwkk1/)**,** [**5.1.4**](https://1umd.ru/#/document/97/480661/dfas1fb0fx/)**,** [**5.2.8**](https://1umd.ru/#/document/97/480661/dfasrxogqs/) **Свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Например, в МКД нельзя размещать рестораны, бары, кафе, буфеты, которые продают алкоголь без лицензии на розничную продажу алкогольной продукции при оказании услуг общественного питания и имеют зал обслуживания посетителей менее 20 кв. м. С 1 апреля региональные власти смогут устанавливать дополнительные ограничения по продаже алкоголя в объектах общественного питания в МКД и на придомовой территории.**

**Также арендатор должен соблюдать санитарные нормы к уровню шума и «часы тишины» в МКД, которые установлены в регионе.**

**9. Обязана ли прежняя УО передать новой персональные данные собственников помещений в МКД?**

**Да, обязана.**

**Если собственники помещений выбрали новую УО, прежний управленец обязан передать ей по акту приема-передачи документацию, технические средства и оборудование для управления МКД в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления. Такое правило установлено** [**частью 10**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBQ2NI/)**статьи 162 ЖК,** [**пунктом 19**](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00M8E2MP/)**Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных** [**постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416**](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/)**.**

**В состав документации на МКД входит в том числе реестр собственников помещений в таком доме. В реестре должны быть указаны сведения, позволяющие идентифицировать собственников:**

* **Ф. И. О. — для физических лиц;**
* **полное наименование и ОГРН — для юридического лица;**
* **номер помещения, которое принадлежит собственнику;**
* **сведения о размере доли в праве общей собственности на общее имущество.**

**Состав документации определяет** [**пункт 26**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MBO2NG/)**Правил № 491. Требования к реестру собственников предусмотрены** [**частью 3.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2NN/) **статьи 45 ЖК.**

**10. Что такое видеонаблюдение через ГИС ЖКХ и как его подключить в своем МКД?**

**Видеонаблюдение — это новая функция, которая появилась в пилотном режиме в приложении «Госуслуги.Дом». Жители могут подать заявку в управляющую МКД организацию, чтобы подключить его для своего дома.**

**ГИС ЖКХ в сотрудничестве с технологическим партнером запустила совместный проект видеонаблюдения в МКД. Управленцы могут подключить жителей домов к услуге видеонаблюдения в личном кабинете партнера, и они смогут пользоваться ею в приложении «Госуслуги.Дом». Пилотный сервис видеонаблюдения предполагает единый доступ — можно управлять видеонаблюдением всех домов из одного личного кабинета. При этом жителям не нужно заводить дополнительные учетные записи — они смогут пользоваться услугой прямо в приложении «Госуслуги.Дом».**

**Подать заявку на подключение услуги можно из приложения «Госуслуги.Дом». Ознакомиться со всеми условиями и оставить запрос на подключение услуги в МКД — на** [**странице технологического партнера**](https://smarthome.oisrf.ru/)**.**

**Однако использовать общее имущество в целях, которые не предусмотрены проектом МКД, возможно только на основании решения ОСС. Такое правило предусмотрено** [**частью 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8E2N8/)**статьи 36, частями** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5U2M7/)**,** [**2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6G2MA/)**статьи 44 ЖК. Оно касается и монтажа системы видеонаблюдения. Поэтому любое участие управленца и собственников в мероприятиях, которые связаны с установкой, в том числе видеонаблюдения в МКД, возможно только на основании решения ОСС.**

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

1. **В каких случаях собственники не обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт**

**В таблице рассмотрены все случаи, когда собственники помещений в МКД освобождены от уплаты взносов на капитальный ремонт.**

| **Основание** | **Что сделать с деньгами на капремонт** | **Норма** [**Жилищного кодекса РФ**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/) |
| --- | --- | --- |
| МКД признали аварийным и подлежащим сносу либо имеет место реконструкция | Использовать для сноса или реконструкции МКД. Такое решение принимают собственники помещений в МКД на общем собранииЕсли собственники решат сносить МКД, средства фонда, которые останутся после сноса и капремонта, выполненного до того, как МКД признали аварийным, собственники распределяют между собой пропорционально размеру уплаченных взносов | [Ч. 2 ст. 174](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFS2O1/), [ст. 184](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIK2NO/) |
| Изъяли земельный участок, на котором расположен МКД, и каждое жилое помещение в этом доме для государственных или муниципальных нужд | Распределить между собственниками помещений в МКД пропорционально размеру уплаченных взносов на капремонт за вычетом средств, которые израсходовали на выполненный ранее капремонт |
| Субъект принял НПА, которым из региональной программы капитального ремонта исключают МКД, в которых меньше чем пять квартир |
| Субъект РФ принял решение закрыть населенный пункт и исключить из регпрограммы капремонта МКД, который расположен на его территории |
| Фонд капремонта на спецсчете достиг минимального размера, установленного субъектом РФ, и при этом общее собрание собственников решило приостановить обязанность по уплате взносов на капремонт для всех, кроме должников | Приостановить начисление взносов на капремонт собственникам помещений в МКД за исключением должников. До момента использования средств фонда на капремонт имеет смысл разместить их на специальном депозите | [Ч. 8 ст. 170](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCU2NR/) |
| Выполнили работы по капремонту без использования бюджетных средств и средств регионального оператора | Засчитать на будущий период в счет обязательств по уплате взносов на капремонт | [Ч. 5 ст. 181](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MGG2NI/) |
| МКД-новостройку ввели в эксплуатацию после утверждения региональной программы капремонта | Приступить к уплате взносов после того, как МКД включат в региональную программу, и по истечении срока, установленного органом госвласти субъекта РФ. Этот срок не может превышать пять лет с даты включения дома в региональную программу капремонта | [Ч. 5.1 ст. 170](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB22MQ/) |

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

## **Зачем и как нужно открыть специальный счет для расчетов с собственниками**

|  |
| --- |
| **Александра Разживина, главный бухгалтер ООО «Бухгалтерская фирма "Бизнес-актив"»** |

**Открыть специальный счет УО, ТСЖ и ЖСК должны обязательно, если сотрудничают с РКЦ или другим платежным агентом. Это следует из** [**части 18**](https://1umd.ru/#/document/99/902159594/ZAP1L3Q3A7/) **статьи 4 Закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ. После зачисления денежных средств потребителей на спецсчет платежи расщепляют и направляют на оплату коммунальных и жилищных услуг.**

**По закону управляющая МКД организация может принимать оплату за ЖКУ от собственников через платежных агентов. Такие агенты в цепочке оплаты ЖКУ – расчетные центры, пункты приема платежей. Понятие «платежный агент» установлено** [**Законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/902159594/) **«О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» (далее – Закон № 103-ФЗ).**

**Как правило, УО самостоятельно распределяет оплату между РСО и своими подрядчиками. Также управляющая МКД организация может делегировать такие функции расчетно-кассовому центру.**

**При такой схеме жители оплачивают квитанцию не напрямую в адрес УО, ТСЖ, а в кассу или на счет РКЦ. Далее РКЦ распределяет и перечисляет собранные средства поставщикам услуг: УО, ресурсникам. Чтобы получить средства от РКЦ, УО, ТСЖ обязаны использовать специальный банковский счет. Поставщик не вправе получать средства от платежного агента на обычные расчетные счета (**[**ч. 18 ст. 4 Закона № 103-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/902159594/ZAP1L3Q3A7/)**). Платежным агентом не могут быть почта и банк.**

**Совет**

**Какие деньги обязательно зачислять на специальный счет**

**Зачислять на специальный счет нужно только взносы на капитальный ремонт общего имущества, если фонд капремонта МКД формируется на спецсчете. Такова позиция жилищного законодательства.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД состоит из трех частей:**

* **плата за содержание жилого помещения;**
* **взнос на капитальный ремонт;**
* **плата за коммунальные услуги.**

 **Из перечисленных платежей только один обязательно зачислять на специальный счет – взнос на капитальный ремонт. В отношении платы за содержание жилого помещения и за коммунальные услуги не установлена обязанность зачислять деньги на специально открытый для этого счет.**

**Если управляющая МКД организация ведет расчеты с собственниками самостоятельно, не привлекает платежных агентов, то она не обязана использовать специальный банковский счет для приема платежей за ЖКУ от физических лиц.**

**По специальному банковскому счету поставщика возможны только следующие операции:**

* **зачисление денежных средств, списанных со специального банковского счета платежного агента;**
* **списание денежных средств на банковские счета.**

**Остальные операции не допускаются на основании частей** [**19**](https://1umd.ru/#/document/99/902159594/XA00M502MN/) **и** [**20**](https://1umd.ru/#/document/99/902159594/XA00MB02NA/) **статьи 4 Закона № 103‑ФЗ, например расчеты напрямую с физлицами, списание банковских комиссий, снятие и прием наличных. Операции по спецсчету контролирует банк. Открыть такой счет организация обязана, а штраф для УО, ТСЖ, ЖСК за неиспользование специального банковского счета для приема платежей через платежных агентов – от 40 тыс. до 50 тыс. руб. (**[**ч. 2 ст. 15.1 КоАП**](https://1umd.ru/#/document/99/901807667/ZAP2E403MJ/)**).**

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

1. **Как обжаловать решение лицензирующих органов в досудебном порядке**

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

**С 24 февраля, чтобы обжаловать действия лицензирующего органа, необходимо соблюдать досудебный порядок. Эксперты Системы составили инструкцию, чтобы обжаловать действия лицензирующего органа. В материале разобрали состав сведений для досудебной жалобы, способы подачи и основания для отказа.**

**Когда нужно соблюдать досудебный порядок**

**До суда необходимо обжаловать решения и действия (бездействие) лицензирующего органа в случаях, если УО:**

* **подает заявление на получении лицензии;**
* **вносит изменения в реестр лицензий;**
* **проходит периодическое подтверждение соответствия лицензионным требованиям.**

**Исключение сделали для двух случаев:**

* **решения, действия (бездействие) обжалуют в суде граждане, которые не занимаются предпринимательской деятельностью;**
* **иные федеральные законы устанавливают исключительно судебный порядок обжалования.**

**Такие правила предусмотрены** [**частью 3**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00M7S2MM/) **статьи 18.1 Закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ. Порядок досудебного обжалования регламентирует** [**статья 11.4**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00LU62M3/) **Закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее - Закон № 210-ФЗ).**

**Как и когда подать жалобу**

**Жалобу подайте в электронном виде через** [**портал «Госуслуги»**](https://www.gosuslugi.ru/landing/dord)**или с помощью регионального портала государственных и муниципальных услуг. Правительство может определить другие информационные системы.**

**Подать жалобу нужно в течение 30 календарных дней со дня, когда узнали или должны были узнать о нарушении своих прав.**

**На скриншоте показали, как подать жалобу через портал «Госуслуги».**

**![https://1umd.ru/system/content/image/71/1/-43131907/](data:None;base64...)**

**Внимание**

**Жалобу можно отозвать, пока по ней не приняли решения.**

**Повторно направить жалобу по тем же основаниям нельзя (**[**ч. 7 ст. 11.4 Закона № 210-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00M7G2MM/)**).**

**Жалобу должны рассмотреть в срок не более 15 рабочих дней со дня ее регистрации, если более короткий срок не установлен Правительством (**[**ч. 11 ст. 11.4 Закона № 210-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00MA62N9/)**).**

**Разрешительный орган вправе запросить у заявителя дополнительные информацию и документы, которые относятся к предмету жалобы. Вы вправе представить их в течение пяти рабочих дней с момента направления запроса. Неполучение дополнительных информации и документов не станет основанием для отказа в рассмотрении жалобы (**[**ч. 12 ст. 11.4 Закона № 210-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00M5O2MC/)**).**

**Если не успели подать жалобу вовремя, можно заявить о восстановлении срока. Разрешительный орган восстановит срок, если причину пропуска признают уважительной, а срок подачи ходатайства о восстановлении пропущенного срока разумным. Ходатайство о восстановлении срока подачи жалобы подается в электронном виде через портал «Госуслуги» (ч.** [**2**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00LVA2M9/)**,** [**3**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00LVS2MC/)**,** [**10**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00M9K2N6/) **ст. 11.4 Закона № 210-ФЗ).**

**Какие сведения включить в жалобу**

**Требования к составу сведений жалобы перечислены в** [**части**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00M2O2MP/) **5 статьи 11.4 Закона № 210-ФЗ. Мы свели эти данные в таблицу и указали пример содержания по каждому пункту.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Состав сведений в жалобе** | **Пример текста жалобы и комментарии по оформлению**  |
| **Наименование разрешительного органа, Ф. И. О. должностного лица, решение или действие (бездействие) которых обжалуют** | **Руководителю ГосжилинспекцииМосковской области в городе ЛобняСтаростиной Т.С.** |
| **Наименование организации-заявителя, сведения о месте ее нахождения либо реквизиты доверенности и Ф. И. О. лица, подающего жалобу по доверенности** | **От генерального директораООО «УК Альфа»А.В. Львова141730, Московская область, г. Лобня, ул. Калинина, д. 4а** |
| **Желаемый способ взаимодействия на время рассмотрения жалобы и желаемый способ получения решения по ней** | **Прошу при рассмотрении жалобы взаимодействовать со мной по телефону 8 (499) 123-45-67, а решение о рассмотрении жалобы направить на электронную почту alfa@alfa.ru** |
| **Сведения об обжалуемых решениях разрешительного органа или действии (бездействии) его должностного лица** | **Укажите суть обжалуемых действий, то есть когда и что произошло.****Пример: 13.02.2024 в адрес ООО «УК Альфа» поступило решение об отказе в продлении лицензии по причине наличия задолженности перед ОАО «Энергосбыт» в размере 757 тыс. руб., что превышает две среднемесячных величины обязательств по оплате** |
| **Основания и доводы, на основании которых заявитель не согласен с решением или действием (бездействием), – можно представить подтверждающие документы либо их копии** | **В доводах перечислите нарушения в оформлении документов или иные нарушения лицензирующего органа.****Пример: задолженность перед ОАО «Энергосбыт» была полностью погашена 05.01.2023, о чем письменно уведомили ресурсоснабжающую организацию** |
| **Требования заявителя** | **Укажите, какое решение должен принять госорган после рассмотрения жалобы.****Пример. Прошу отменить решение от 13.02.2024 об отказе в продлении лицензии и принять новое решение о продлении лицензии по управлению МКД** |

**Когда могут отказать**

**Разрешительный орган откажет в рассмотрении жалобы, если (**[**ч. 13 ст. 11.4 Закона № 210-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00M6A2MF/)**):**

* **заявитель подал жалобу после истечения срока подачи жалобы и при этом не включил ходатайство о восстановлении пропущенного срока;**
* **разрешительный орган отказался удовлетворить ходатайство о восстановлении пропущенного срока на подачу жалобы;**
* **заявитель подал заявление об отзыве жалобы до принятия решения по ней;**
* **суд уже принял решение по вопросам, которые содержит жалоба;**
* **заявитель, который ранее подал жалобу в уполномоченный орган, подал другую жалобу по тому же предмету и по тем же основаниям;**
* **жалоба содержит нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоровью и имуществу должностных лиц разрешительного органа, а также членов их семей;**
* **заявитель ранее получил отказ в рассмотрении жалобы по тому же предмету и по тем же основаниям, которые исключают возможность повторно обратиться с жалобой, и не привел новые доводы или обстоятельства;**
* **жалобу подали в ненадлежащий уполномоченный орган;**
* **содержание жалобы не относится к принятому решению или действиям (бездействию).**

**Решение об отказе в рассмотрении жалобы должны принять в течение пяти рабочих дней со дня получения жалобы. Исключение – заявитель подал заявление об отзыве жалобы до принятия решения (**[**ч. 14 ст. 11.4 Закона № 210-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00M7C2MK/)**).**

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

1. **Как отчитаться о выполнении договора управления МКД**

|  |
| --- |
| **Любовь Чеснокова, главный редактор объединенной редакции «Городское хозяйство и ЖКХ»** |
| **Анастасия Прохорская, юрист в сфере ЖКХ, эксперт системы «Управление МКД»** |

**До 31 марта нужно отчитаться перед жителями. Эксперты предложили две формы отчета: подробную, как рекомендует Минстрой и наглядную для жителей в виде презентации. В материале разобрали, какую из форм, когда нужно оформить, дали пояснения, как разместить в ГИС ЖКХ и презентовать жителям.**

**Отчёт нужно составить по каждому договору управления отдельно, поэтому необходимо учесть нагрузку на бухгалтерский или финансовый отдел в начале каждого года, чтобы вовремя отчитаться перед жителями.**

**В какой срок нужно предоставить отчет**

**Управляющая МКД организация должна предоставлять отчет по договору управления ежегодно до 31 марта текущего года (**[**ч. 11 ст. 162 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBM2NG/)**). Иные сроки можно установить в договоре управления. Срок может быть привязан к конкретному месяцу, дате либо определен истечением периода времени.**

**![https://1umd.ru/system/content/image/71/1/-43123343/](data:None;base64...)**

**Ситуация**

**Можно ли предоставить отчет по договору управления раньше I квартала текущего года**

**Да, можно.**

**Другой срок отчета перед собственниками может быть предусмотрен в договоре управления. Изменить дату отчета по договору управления могут собственники на общем собрании.**

**Ситуация**

**За какой срок необходимо предоставить отчет по договору управления, если УО управляет меньше года**

**Отчет нужно предоставить за полный период управления в предыдущем году, начиная с даты внесения в реестр лицензий и до конца декабря предыдущего года.**

**Например, если УО начала управлять МКД c 20 марта 2023 года, то до конца I квартала 2024 года она предоставит отчет за период с 20 марта по 31 декабря 2023 года.**

**Какую форму отчета выбрать**

Во-первых**, оформите отчет по договору управления по форме, которую утвердили приложением к договору управления, или по форме 2.8 от Минстроя (утв. приказом Минстроя от 22.12.2014 № 882/пр). Приказ утратил силу, однако вы можете использовать форму 2.8 как пример для составления отчета. Это связано с тем, что законодательством не определена иная форма отчета, а указанный нормативный акт был единственным, который утверждал такую форму.**

**Рисунок 1. Отчет по договору управления**

![https://1umd.ru/system/content/image/71/1/-25679891/](data:None;base64...)

[**Скачать**](https://1umd.ru/#/document/118/58050/)

**Во-вторых, сформируйте наглядный отчет-презентацию для большинства жителей. Дело в том, что вникать в подробный отчет на семи листах хочет меньшинство, а большинство собственников не готово тратить на это время. Но большинство тоже хочет знать, что УО «отрабатывает» деньги за ЖКУ.**

**В короткий отчет включите только важные и наглядные для жителей показатели. Информация будет наглядной, если вы покажете текущие показатели и сравните их с прошлыми периодами. Например, год к году.**

**Не включайте в отчет сложные данные: о выручке, себестоимости, операционной и чистой прибыли. Не пишите в презентации, сколько квадратных метров площадей вы вымыли в отчетном году, сколько лампочек в подъездах заменили и как сложно было в период локдауна.**

**Цель отчета-презентации – простыми словами рассказать, что хорошего происходит в доме под вашим управлением. Презентуйте жителям результаты своего труда, чтобы стало очевидно: с вами хорошо, а без вас будет неизвестно что, сорвутся планы.**

**На рисунке мы показали пример отчета-презентации для жителей МКД.**

**Внимание**

**Отчет по договору управления необходимо составить на каждый МКД по отдельности.**

**О том, какие сведения запросить для отчета в подразделениях своей организации, читайте в** [**следующем разделе**](https://1umd.ru/#/document/16/73569/dfasyy8rpv/)**.**

**Где и какие документы запросить для отчета**

**Чтобы правильно заполнить отчет, запросите необходимые сведения в подразделениях вашей организации. В справочнике мы указали, какие документы и где запросить, чтобы корректно заполнить отчет.**

**Рисунок 3. Сведения и документы, которые понадобятся для заполнения отчета**

![https://1umd.ru/system/content/image/71/1/-25679941/](data:None;base64...)

[**Скачать**](https://1umd.ru/#/document/16/102516/)

**Как разместить отчет в ГИС ЖКХ**

**Ежегодно в течение I квартала УО должна размещать в ГИС ЖКХ отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Такая обязанность закреплена** [**пунктом 15.3**](https://1umd.ru/#/document/99/420356614/ZAP1IO839S/) **раздела 10 приказа Минстроя от 29.02.2016 № 74/114/пр.**

**Разместить отчет нужно независимо от того, утвержден он собственниками или нет.**

**Согласно** [**части 11**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RRI2OU/) **статьи 162 ЖК, УО должна лишь предоставить собственникам отчет по договору управления. Прямой обязанности утвердить отчет на общем собрании законодательством не предусмотрено. Однако такая обязанность может быть закреплена только в договоре управления. Мы рекомендуем утвердить отчет, даже если такой обязанности нет в договоре управления. Так вы можете заручится дополнительной поддержкой и доверием собственников.**

**Чтобы добавить отчет об исполнении договора управления в ГИС, выберите нужный договор управления и нажмите кнопку «Добавить отчет о выполнении договора управления». В открывшейся форме нужно указать отчетный период, сумму доходов и расходов и прикрепить сам отчет.**

![https://1umd.ru/system/content/image/71/1/-25543044/](data:None;base64...)

Нажмите на изображение, чтобы увеличить его

**В поле «Сумма доходов за отчетный период» вносится информация о сумме доходов, полученных за оказание услуг по управлению всеми МКД (по данным раздельного учета доходов и расходов) за отчетный период.**

**В поле «Сумма расходов за отчетный период» – сумма расходов, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению МКД (по данным раздельного учета доходов и расходов).**

![https://1umd.ru/system/content/image/71/1/-25543151/](data:None;base64...)

Нажмите на изображение, чтобы увеличить его

**После заполнения полей и загрузки файла нажмите «Сохранить», чтобы оставить возможность для удаления введенной информации или «Разместить информацию».**

**Дополнительно способы представления отчета может предусматривать договор управления МКД. Выберите и предложите собственникам закрепить в договоре управления удобный для вас способ:**

* **разместить отчет в помещениях общего доступа (например, в подъездах МКД и лифтах);**
* **разместить отчет в офисе УО и на официальном сайте УО;**
* **направить отчет в письменной форме (например, всем собственникам помещений в МКД, председателю совета МКД, председателю ТСЖ).**

**Пример**

 **Пример размещения отчета о выполнении договора управления МКД**

**В соответствии с условиями договора отчет о его выполнении УО размещает на первом этаже в каждом подъезде МКД не позднее 31 марта текущего года за предыдущий год.**

**УО подготовлен отчет о выполнении договора управления МКД за 2023 год, заключенного с ТСЖ «Пушкина, 12». Отчет 20 февраля размещен на стендах информации, находящихся на первом этаже в каждом подъезде МКД.**

**Как УО презентовать жителям отчет по управлению МКД**

**УО презентует отчет по договору управления в том виде, который предусмотрен договором управления или как утвердило ОСС. Если в договоре не указан способ предоставления отчета, УО вправе определить его самостоятельно.**

**Мы предлагаем пять способов, как презентовать свой отчет жителям:**

* **провести информационно - отчетное собрание для собственников;**
* **презентовать отчет на годовом собрании собственников;**
* **опубликовать отчет в специально выпущенной газете;**
* **разместить документ на информационных стендах;**
* **направить письменный отчет каждому собственнику.**

**Отчетно-информационное собрание не предусмотрено законом, поэтому для него не нужен кворум. Оно будет носить информационный характер и поможет установить с жителями доверительные отношения.**

**Какая ответственность предусмотрена за непредставление отчета**

**Закон не рассматривает непредставление УО отчета как правонарушение. Ответственность за это не предусмотрена. Но если пройдет проверка, орган ГЖН может выдать предписание об устранении допущенного нарушения, поскольку обязанность представлять отчет прямо предусмотрена** [**частью 11**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RRI2OU/) **статьи 162 ЖК.**

**Стороны по договору управления МКД могут самостоятельно в договоре предусмотреть ответственность УО в случае неисполнения обязанности по представлению отчета. Это будет гражданско-правовая ответственность.**

**Ситуация**

**Какую ответственность УО за непредставление отчета можно предусмотреть в договоре управления МКД**

**В договоре управления МКД можно предусмотреть материальную ответственность за непредставление отчета о выполнении работ и услуг по нему в виде штрафной неустойки.**

**В таком случае условиями договора должно быть закреплено, что в случае непредставления отчета о выполнении договора управления МКД УО выплачивает другой стороне (собственникам) неустойку в определенном размере.**

**Ситуация**

**В каком случае УО может получить штраф за непредставление отчета по договору управления**

**УО получит штраф, если не разместит отчет в ГИС ЖКХ.**

**УО обязана разместить отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в ГИС ЖКХ до конца I квартала текущего года. Это правило установлено** [**пунктом 15.1**](https://1umd.ru/#/document/99/420356614/ZAP1J5E392/)**раздела 10 приказа Минстроя от 29.02.2016 № 74/114/пр, а также** [**частью 11**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBM2NG/) **статьи 162 ЖК.**

**Если УО не разместит отчет в срок, в отношении нее органами ГЖН или прокуратуры будет возбуждено дело об административном правонарушении. Максимальный размер штрафа составляет 10 000 руб., он предусмотрен** [**статьей 13.19.2**](https://1umd.ru/#/document/99/901807667/ZAP1R7O3BN/) **КоАП. Наказание назначает суд в порядке рассмотрения административного дела (**[**постановление Пермского краевого суда от 26.08.2019 по делу № 44а-1105/2019**](https://1umd.ru/#/document/98/46692969/)**).**

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

1. **Как получить выписку из ЕГРН с данными собственника**

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

**Управляющая МКД организация может получить выписку из ЕГРН только с согласия самого собственника.**

**Сведения в ЕГРН доступны с согласия правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости. Третьим лицам, таким как УО, ТСЖ, ЖСК, они доступны только при наличии в ЕГРН записи о согласии правообладателя о предоставлении таких сведений. Такое правило установлено** [**статьей 4**](https://1umd.ru/#/document/99/351176038/XA00M4U2MM/) **Закона № 266-ФЗ.**

**Есть два способа получить сведения: в ЕГРН, но круг лиц на такой запрос ограничен, а также через нотариуса.**

**Независимо от отсутствия согласия собственника предоставлять личные данные, Росреестр может предоставлять сведения о ФИО собственника по обращению:**

* **одного из долевого собственника объекта недвижимости;**
* **супруга (супруги) собственника;**
* **правообладателя смежного земельного участка;**
* **собственника недвижимости, расположенной на смежном земельном участке;**
* **арендатора, который арендует недвижимость и об этом имеется запись в ЕГРН;**
* **нанимателя по договору социального найма при наличии такой записи о нанимателе в ЕГРН;**
* **обладателя сервитута.**

**Чтобы получить сведения через нотариусу, необходимо наличие одного из документов:**

* **договор между собственником и другим лицом, в рамках которого зарегистрированы ограничения на объект недвижимости;**
* **предварительный договор, стороны которого заявитель и собственник объекта недвижимости - предметом договора должно быть обязательство заключить в будущем договор об отчуждении такого объекта заявителю;**
* **намерение у заявителя обратиться в суд за защитой своего права на участие в приватизации объекта недвижимости.**

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

1. **Как хранить персональные данные жителей и своих сотрудников**

|  |
| --- |
| **Юлия Копеева, старший эксперт ЮСС «Система Юрист»** |
| **Анна Лежнина, главный редактор справочной системы «Управление МКД», член подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью** |

**Есть шесть общих требований к порядку хранения персональных данных:**

**1. Персональные данные нужно хранить столько, сколько достаточно для обработки.**

**2. Данные нужно хранить так, чтобы можно было определить субъекта.**

**3. Если персональных данных не хватает для обработки или они неточные, то оператор обязан их уточнить или удалить.**

**4. Если есть базы данных с разными персональными данными, которые собирали для разных целей обработки, их нельзя объединять.**

**5. После обработки персональных данных их нужно уничтожить или обезличить.**

**6. Если передаете персональные данные субъекта в другую страну, удостоверьтесь, что там есть подходящая система защиты, а субъект дал на это отдельное согласие.**

**Порядок, как хранить персональные данные, зависит от вида данных. Для информации на бумаге и в электронном виде правила различаются. Порядок хранения персональных данных и требования к местам хранения можете закрепить в отдельном локальном акте, например в Положении о порядке хранения и защиты персональных данных пользователей или включить разделом в** [**Положение о защите персональных данных**](https://1umd.ru/#/document/118/112215/)**.**

**Бумажные документы**

**Бумажные документы с персданными храните в сейфах, металлических шкафах или специальных помещениях. Документы воинского учета храните только в металлических шкафах. Такое требование установили в** [**пункте 21**](https://1umd.ru/#/document/99/555601315/XA00M902MS/) **Методических рекомендаций, утв. Минобороны 11.07.2017.**

**Персональные данные, которые обрабатываете в разных целях, храните отдельно друг от друга. Так, храните отдельно документы, которые собираете для того, чтобы выполнять услуги и работы по управлению МКД, обеспечить личную безопасность сотрудников от документов, которые собираете для того, оформить трудовой договор, подать сведения в СФР и другие госорганы и пр. (**[**п. 14**](https://1umd.ru/#/document/99/902119128/XA00M6S2MI/) **положения, утв.** [**постановлением Правительства от 15.09.2008 № 687**](https://1umd.ru/#/document/99/902119128/)**).**

**Затем организуйте режим доступа в помещения, где храните персданные. Для этого утвердите перечень лиц, которые обрабатывают персданные и имеют доступ к документам. Перечень таких работников закрепите в отдельном приказе или локальном акте, например, в Положении о защите персональных данных. Затем возьмите у каждого работника письменное обязательство о том, что они не имеют права разглашать персданные. Такое требование установили в** [**п. 7**](https://1umd.ru/#/document/99/901807664/ZA01QDI36T/) **ст. 86 ТК,** [**п. 13**](https://1umd.ru/#/document/99/901807664/XA00M9K2NF/) **положения, утв.** [**постановлением Правительства от 15.09.2008 № 687**](https://1umd.ru/#/document/99/902119128/)**.**

**Работодатель решает сам, как установить режим охраны помещений, где хранят персданные сотрудников. Например, можете оборудовать кабинет сигнализацией, металлическими самозакрывающимися дверьми или установить карточную систему доступа в кабинет (ч.** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901990046/ZAP1RU43CN/)**,** [**2**](https://1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00MBQ2MU/) **ст. 19 Закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ,** [**ст. 87**](https://1umd.ru/#/document/99/901807664/ZA00MCA2NF/) **ТК).**

**Следите за тем, чтобы на столе не было документов с персданными других работников, когда приглашаете в кабинет посетителей. На рабочем столе держите только те документы, с которыми работаете в настоящий момент, остальные храните в запертом шкафу.**

**Хранить персональные данные можно не дольше, чем это нужно для цели их обработки или сколько определяет закон. Например, согласие на обработку данных оператор обязан хранить в течение срока его действия, а после архивирования — еще три года (**[**ст. 441**](https://1umd.ru/#/document/99/9004937/) **перечня, утв.** [**приказом Росархива от 20.12.2019 № 236**](https://1umd.ru/#/document/99/564112333/)**).**

**Электронные документы**

**В электронном виде документы храните так, чтобы посторонние лица не могли получить к ним доступ. Чтобы выполнить это требование, проконсультируйтесь с ИТ-специалистами. Они подскажут, как правильно хранить документы в электронном виде с учетом специфики вашей компании. Требования к защите персональных данных при их обработке в информационных системах устанавливает** [**постановление Правительства от 01.11.2012 № 1119**](https://1umd.ru/#/document/99/902377706/)**.**

**Проследите, чтобы к базе доступ получили только сотрудники с правом обрабатывать персональные данные. Для каждого такого сотрудника создайте индивидуальный логин и пароль. Программа автоматически сохранит информацию о лице, которое обработало персональные данные в электронной базе.**

**Советуем создавать резервную копию электронной базы и хранить ее на флешке или внешнем жестком диске, чтобы сохранить информацию.**

**Хранить электронные копии личных документов сотрудников закон также не позволяет. Если Роскомнадзор при проверке обнаружит сканы, например, паспортов, дипломов и военных билетов, компанию оштрафуют так же, как если бы вы хранили эти копии на бумаге.**

**Роскомнадзор** [**опубликовал рекомендации**](https://rkn.gov.ru/news/rsoc/news74733.htm) **операторам персональных данных по их хранению. Как теперь хранить сведения о сотрудниках и жителях, посмотрите в памятке.**

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

1. **Суд напомнил об ответственности управленца за ущерб имуществу, который причинил подрядчик**

**Управляющая МКД организация обязана возместить ущерб, который причинил ее подрядчик при выполнении работ по содержанию общего имущества. При этом управленец может использовать право регресса. Такой вывод сделал Седьмой кассационный суд общей юрисдикции в** [**определении от 12.10.2023 № 88-18310/2023**](https://1umd.ru/#/document/98/86285212/)**.**

**Что произошло**

**УО организовала работы по укладке асфальтового покрытия на придомовой территории и заключила для этого договор с подрядчиком. В процессе работ водитель-подрядчик совершил наезд на припаркованный у МКД автомобиль одного из собственников помещений и причинил ему ущерб. Собственник потребовал от УО возместить ущерб, но управленец отказался. Тогда собственник обратился в суд.**

**В суде УО указывала, что у нее нет трудовых отношений с подрядчиком, он не ее сотрудник. Поэтому и за причиненный им вред УО не обязана отвечать. Кроме того, нет доказательств, что ненадлежащее исполнение обязанностей по управлению МКД привело к повреждению имущества. Однако суды трех инстанций поддержали собственника помещения и обязали возместить ущерб.**

**Что указал суд**

**Управление МКД должно обеспечивать в том числе благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества. Содержать общее имущество нужно согласно требованиям законодательства, в том числе в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей. Необходимо обеспечивать безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, а также соблюдать права и интересы собственников помещений в МКД. Такие правила следуют из** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/578352624/XA00MA62MP/)**, пунктов** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/578352624/ZAP2JP63MM/)**,** [**2**](https://1umd.ru/#/document/99/578352624/ZAP2JP63MM/)**,** [**4**](https://1umd.ru/#/document/99/578352624/ZAP2JP63MM/) **части 1.1 статьи 161 ЖК.**

**Граждане – собственники помещений в МКД относятся к потребителям услуг, которые оказывают УО (исполнители) по возмездному договору управления таким домом. Поэтому на такие правоотношения распространяется Закон о защите прав потребителей. Это также следует из** [**статьи 161**](https://1umd.ru/#/document/99/578352624/XA00MA42NH/) **ЖК.**

**Вред жизни, здоровью или имуществу потребителя из-за конструктивных, производственных, рецептурных или иных недостатков товара, работы, услуги необходимо возместить в полном объеме. Исполнителя освобождают от ответственности, если он докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения потребителем правил использования, хранения или транспортировки товара, работы, услуги. На это указывают пункты** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/9005388/XA00M502MN/)**,** [**2**](https://1umd.ru/#/document/99/9005388/XA00MA02N0/)**,** [**5**](https://1umd.ru/#/document/99/9005388/XA00M2M2MA/) **статьи 14 Закона о защите прав потребителей.**

**Вред имуществу (автомобилю) собственника помещения как потребителя услуг УО причинен в процессе оказания услуг по содержанию общего имущества. Поэтому управленец несет ответственность за этот вред. При этом УО вправе возместить свои расходы с подрядчика в порядке регресса (**[**ст. 14 Закона о защите прав потребителей**](https://1umd.ru/#/document/99/9005388/XA00M4E2MK/)**).**

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

**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**

 **март 2024 г.**