

**Информационный бюллетень**

**№ 5**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**май 2023 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли ЖКХ**
2. **Всегда ли долг УО перед РСО – нарушение лицензионных требований**
3. **Эксперт поделилась опытом по актуализации реестра собственников**
4. **Должны ли УО переоборудовать подвалы в бомбоубежища и за чей счёт**
5. **Три законопроекта в ЖКХ и их значение для УО: разъясняет эксперт**
6. **Как управляющей компании отразить в бухучете ремонт дома**
7. **Сроки давности привлечения УО, ТСЖ, ЖСК к административной ответственности**

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

**1. Главные ровости отрасли ЖКХ:**

**- Депутаты нашли решение для домов, УО которых не продлили лицензии**

**С 3 марта 2023 года проходит перелицензирование управляющих организаций, но многие вопросы по процессу пока так и не решены. Один из них – кто будет работать в доме, если УО получит отказ в продлении лицензии. Депутаты разработали проект изменений в ЖК РФ, чтобы устранить этот правовой пробел.**

**Перелицензирование УО должно было пройти осенью 2022 года, но из-за отсутствия правового регулирования его перенесли на весну 2023 года (Федеральный закон от 21.11.2022 № 463-ФЗ). За это время Минстрой РФ должен был разработать регламент проведения проверок в рамках продления лицензий, в том числе прописать, кто будет управлять МКД, если компания получит отказ. К рестарту перелицензирования ведомство так и не приняло соответствующих документов. Минстрой РФ направил в органы власти установку проводить проверки УО «в рамках разумного»:**

**- продлевать лицензии в плановом режиме и с учётом возможных рисков, чтобы «исключить случаи оставления МКД без управления» (письмо Минстроя РФ от 17.01.2023 № 1833-АЕ/04).**

**Для таких случаев депутаты Госдумы РФ предложили своё решение и разработали законопроект № 321568-8 с изменениями в ч. 3 ст. 199 ЖК РФ. Организации, которые не продлят лицензии, продолжат управлять МКД в соответствии со ст. 200 ЖК РФ до момента:**

**- смены способа управления домом и выбора новой компании на ОСС, проведения конкурса, назначения временной УО. «Я и ранее во время выступлений говорила, что УО продолжат управлять домами, пока не будет решена судьба дома, несмотря на то что в ЖК РФ не было такого варианта развития», – прокомментировала документ исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян. – «Теперь это закрепят на законодательном уровне, что очень хорошо – ещё одна точка в обсуждениях будет поставлена». Следите за новостями на портале и читайте, что УО учесть из опыта коллег, которые продлевали лицензии осенью 2022 года.**

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

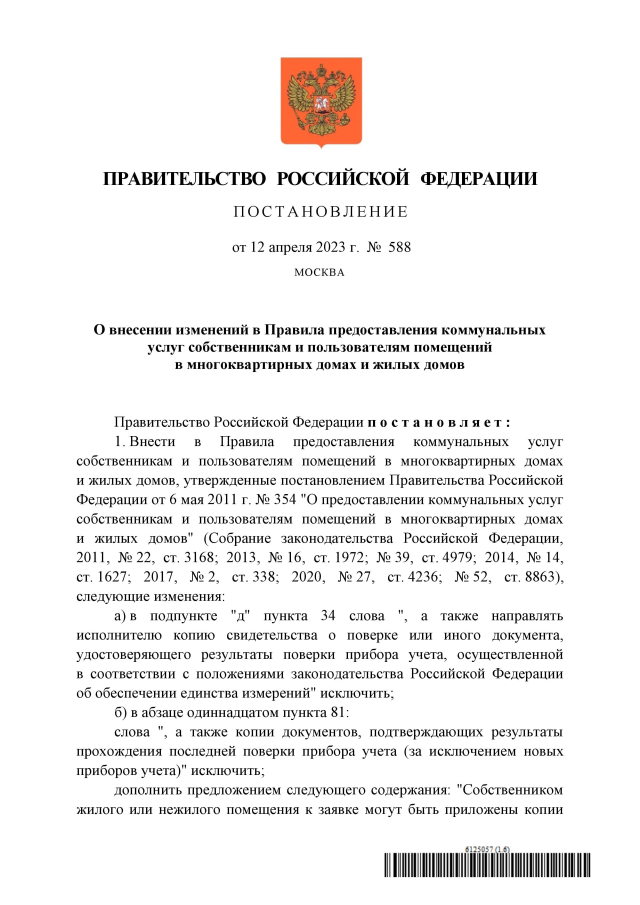
**- Скорректированы правила предоставления коммунальных услуг**

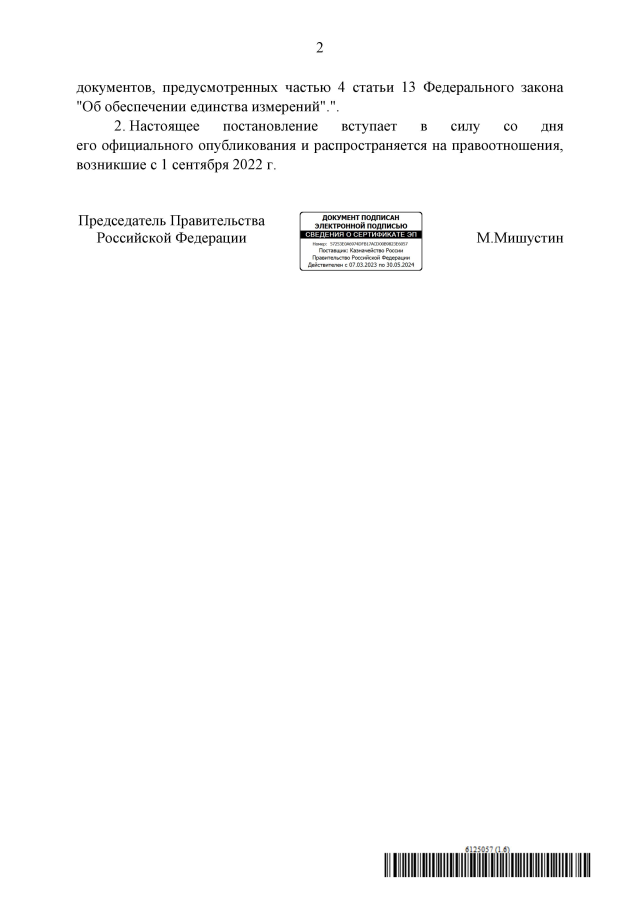
**Правительство РФ, на основании указаний Верховного суда РФ из апелляционного определения от 01.09.2022 № АПЛ22-283, внесло изменения в Правила № 354 в части подтверждения поверки приборов учета.**

**20.04.2023**

**Согласно Постановлению Правительства РФ от 12.04.2023 № 588 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», из Правил № 354 исключено требование о предоставлении собственником жилого или нежилого помещения копии свидетельства о поверке ИПУ.**

**Документ уже вступил в силу и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 сентября 2022 года.**





**- Правительство разрешило потребителям не подтверждать поверку ИПУ**

**12 апреля опубликовали** [**постановление Правительства № 588**](https://mini.1umd.ru/#/document/97/506098/)**, которое упразднило порядок подтверждения поверки ИПУ жителями. Теперь предоставлять подтверждающие документы – это право, а не обязанность потребителя. Постановление вступило в силу с момента публикации, но сами изменения распространяются на правоотношения, которые возникли с 1 сентября 2022 года.**

**Ранее Верховный суд признал** [**подпункт «д»**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M782MO/) **пункта 34 Правил предоставления коммунальных услуг не соответствующим Закону об обеспечении единства измерений (**[**апелляционное определении Верховного суда от 01.09.2022 № АПЛ22-283**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/351745433/)**). Суд разъяснил, что результаты поверки подтверждают сведениями о результатах поверки в Фонде по обеспечению единства измерений, а не свидетельством о поверке. Свидетельство носит факультативный характер, его выдают лишь по заявлению владельца средства измерения. Теперь изменения официально внесли в** [**Правила № 354**](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/)**.**

**Так, потребитель не обязан:**

* **направлять исполнителю копию свидетельства или другого документа о результатах поверки прибора учета;**
* **прилагать к заявке на ввод ИПУ в эксплуатацию копии документов, подтверждающих результаты последней поверки.**

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

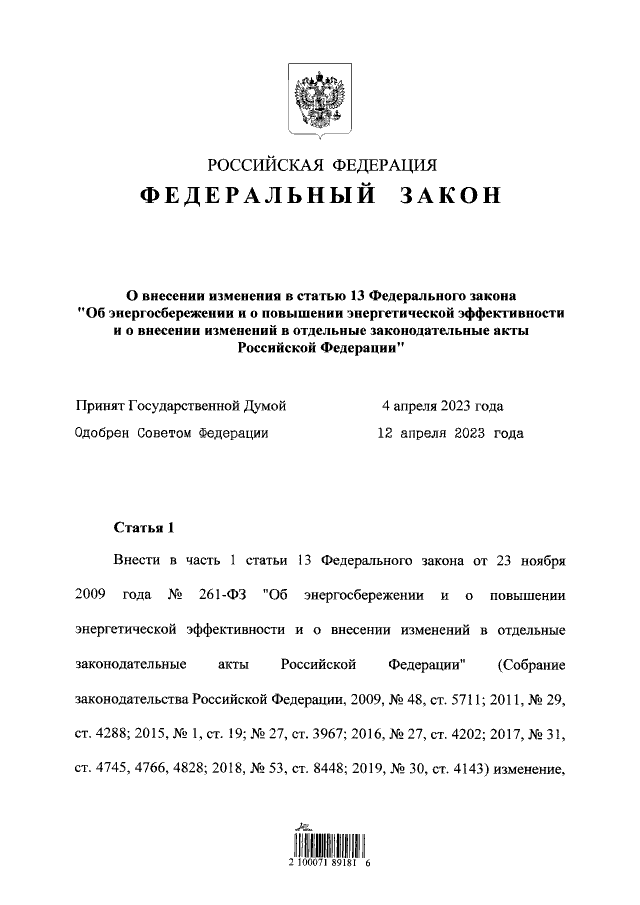
**- Приняты изменения в порядок установки приборов учёта электроэнерги**

**Подписанные Президентом РФ нововведения касаются уточнения и дополнения перечня объектов, не подлежащих оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов.**

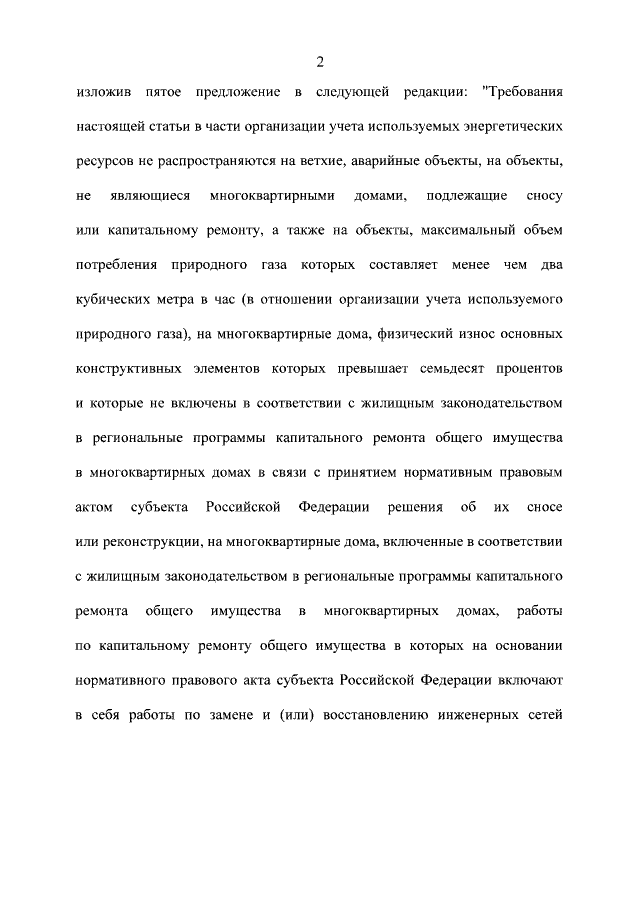
**20.04.2023**

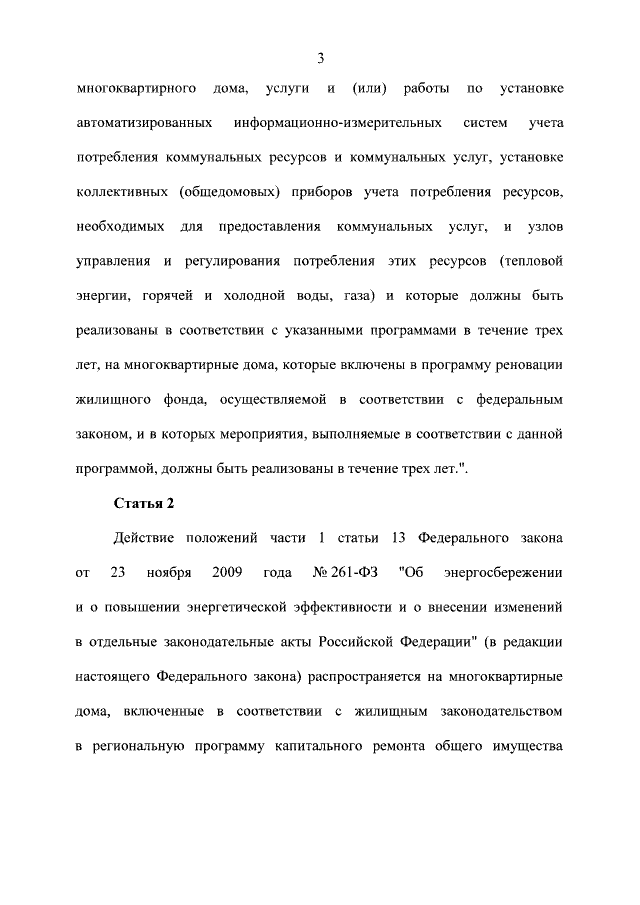
**Изменения действуют на основании Федеральный закон от 14.04.2023 № 133-ФЗ «О внесении изменения в статью 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».**

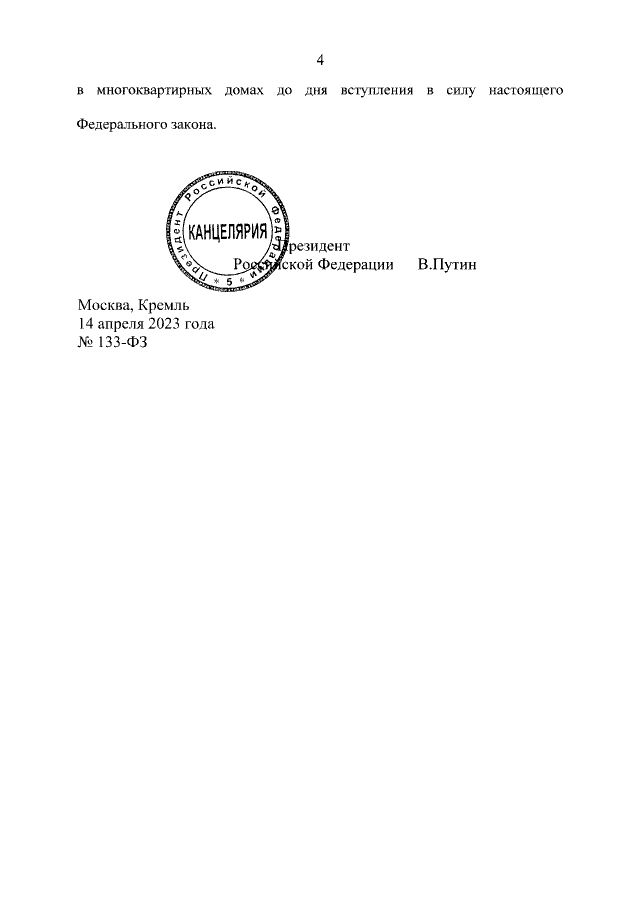
**Новые правила относятся к многоквартирным домам, включенным в региональную программу капитального ремонта до дня вступления в силу принятых изменений.**



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







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

**- Инициировано не вносить изменения в ЖК РФ через непрофильные законы**

**На рассмотрение в Госдуму внесен законопроект, согласно которому приостановление положений Жилищного кодекса РФ и внесение изменений в него не могут быть включены в тексты ФЗ, изменяющих другие законодательные акты.**

**20.04.2023**

**Предложенные нововведения также касаются Градостроительного кодекса РФ.**

**«Бывают случаи внесения изменений в Жилищный и Градостроительный кодексы проектами федеральных законов на этапе их подготовки к рассмотрению Государственной Думой во втором чтении, хотя изначально не предполагалось внесение изменений в жилищное и градостроительное законодательство. Такие законопроекты не получают должной, объективной правовой оценки, и, как следствие, принятые законы могут создать угрозу ущемления прав, свобод и законных интересов граждан и других участников рынка», - пояснил Владимир Алексеевич Кошелев, Первый Заместитель Председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ.**

**- Контроль над регоператорами ТКО будет ужесточен**

**Соответствующий документ, устанавливающий обязанность регоператоров раз в три года предоставлять информации о своей работе в Роспотребнадзор, уже принят во третьем чтении в Госдуме.**

**20.04.2023**

**Ознакомиться с законопроектом можно**[**здесь**](http://sozd.duma.gov.ru/bill/242383-8)**.**

**Последними поправками в документ были перенесли срок вступления его в силу с 1 марта на 1 сентября 2024 года.**

**Законопроект направлен на контроль за компаниями, занимающимися сбором, транспортировкой, обработкой, утилизацией и размещением отходов I —IV классов опасности.**

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

1. **Всегда ли долг УО перед РСО – нарушение лицензионных требований**

**Задолженность УО перед поставщиками ресурсов – это грубое нарушение лицензионных требований, за которое она может лишиться права управлять домами. В судебной практике есть примеры, когда компаниям удавалось доказать, что наличие такого долга не всегда нарушение. Читайте обзор одного из таких дел.**

**Из-за задолженности перед РСО компания может остаться без лицензии С 3 марта 20223 года возобновилось перелицензирование управляющих организаций.**

**Органы ГЖН после получения заявления должны проверить работы компании, в том числе на соблюдение лицензионных требований. Их перечень представлен в ст. ст. 161, 162, 193 ЖК РФ. В рамках процесса продления лицензий Госжилинспекция проверяет УО:**

* **на соответствие требованиям, предусмотренным п. п. 1–6.1 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ;**
* **на отсутствие грубых нарушений лицензионных требований, предусмотренных пп. пп. «в–д» п. 4(1) ПП РФ № 1110;**
* **на отсутствие неисполненных предписаний об их устранении с истёкшим сроком выполнения.**

**Среди этих требований – отсутствие долгов перед РСО. Разберём дело, в котором суд указал, что такая задолженность не всегда является нарушением обязательных требований.**

**Орган ГЖН считает, что подтверждённая задолженность перед РСО – всегда нарушение**

**Компания по вывозу отходов сообщила в ГЖИ, что у одной из управляющих организаций города накопились долги, и они подтверждены судом. Государственная жилищная инспекция посчитала, что вступивший в силу судебный акт свидетельствует о нарушении управляющей организацией лицензионного требования по расчётам с регоператором (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, пп. «б» п. 3 Положения № 1110). Ведомство оштрафовало УО на 120 000 рублей по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, но организация не согласилась с выводами надзорного органа и направила иск в суд, чтобы оспорить предписание (дело № А62-2157/2022).**

**Суд: погашение задолженности перед РСО не является лицензионным требованием к УО**

**Первая инстанция указала, что ГЖИ при выдаче предписания допустила ошибку, так как факт нарушения УО требований к осуществлению расчётов не был установлен (ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ, п.п. «ж» п. 4 Правил № 416). В соответствии с ч. 1 ст. 1.6 КоАП РФ, организацию не могут привлечь к административной ответственности, которая не установлена законом. У управляющей организации образовался долг перед рег. оператором за оказанные услуги, но это не нарушает требования по осуществлению расчётов. Арбитражный суд отметил, что наличие задолженности не подтверждает несоблюдение требований, которые предъявляются к порядку расчётов. Погашение задолженности за поставленные ресурсы не является лицензионным требованием, и орган ГЖН не вправе требовать от компании оплатить долг (ч. ч. 1, 2 ст. 192 ЖК РФ).**

**Арбитражный суд пришёл к выводу, что УО не нарушала требования по управлению многоквартирными домами, и отменил постановление ГЖИ. Апелляция эту позицию поддержала.**

**УО нужно доказать, что задолженность не является результатом её бездействия**

**К похожим выводам пришли суды, разбиравшие дело № А72-14972/2021. Они указали, что наличие долга перед РСО не всегда является нарушением со стороны УО. Орган Гос. Жил. надзора при проверке должен установить, есть ли вина компании в том, что не все счета от РСО оплачены. УО в суде доказала, что задолженность образовалась из-за потребителей-неплательщиков, а она вела претензионно-исковую работу в соответствии с лицензионными требованиями:**

**- информировала жителей МКД о правилах и сроках оплаты ЖКУ и о последствиях за их нарушение; уведомляла о наличии долга;**

**- начисляла пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ;**

**- вводила ограничение коммунальных услуг согласно Правилам № 354;**

**- взыскивала долги.**

**Суд согласился с позицией УО, признав, что она сделала всё, что от неё зависело, чтобы собрать с потребителей плату за жилищно-коммунальные услуги, а затем перечислить её поставщикам ресурсов. Орган ГЖН при проверке должен был установить не только наличие задолженности компании перед РСО, но и причину её образования. Подобное решение приняли суды и в разобранном выше деле № А62-2157/2022, указав, что надзорный орган не доказал, что долг возник из-за нарушений УО, допущенных при расчётах с РСО. Управляющим организациям следует иметь в виду такую позицию судов и вести работу с должниками, фиксируя её этапы. Тогда в случае обращения в суд из-за задолженности перед РСО компания сможет доказать отсутствие в ситуации её вины. А это возможность отменить предписание о нарушении лицензионных требований и сохранить лицензию.**

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

**3. Эксперт поделилась опытом по актуализации реестра собственников**

**В условиях, когда Росреестр перестал включать в выписки из ЕГРН персональные данные собственников помещений, управляющие домами и исполнители ЖКУ ищут различные способы получения сведений о потребителях. Исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян поделилась своим кейсом по актуализации данных в реестре.**

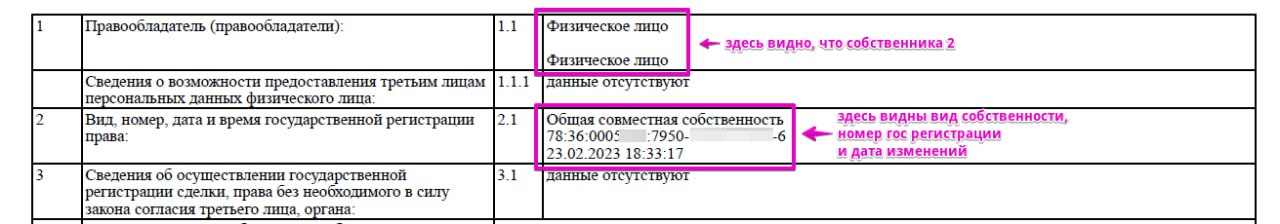
**Ранее любое лицо могло заказать выписку из ЕГРН на объект недвижимости и узнать правообладателя. С 1 марта 2023 года получить такие сведения из реестра без согласия владельцев помещений – физических лиц невозможно из-за вступившей в силу нормы № 266-ФЗ.**

**Это ограничило возможности УО и ТСЖ для актуализации реестров собственников, которые они обязаны вести в соответствии с ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ. Законодатели, управляющие домами и эксперты ищут различные способы решения проблемы.**

**Так, Минстрой РФ предлагает реализовать доступ к данным собственников через ГИС ЖКХ. Также принят Федеральный закон от 18.03.2023 № 80-ФЗ о том, что взыскать долги можно и с анонимного неплательщика – суд сам запросит данные в органах власти.**

**Исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян в своём Телеграм-канале поделилась кейсом по обновлению данных о жителях МКД. В выписках из ЕГРН, которые Росреестр выдаёт с 1 марта, по-прежнему указываются данные на юрлицо – владельца помещения. Если собственник – физическое лицо, то данные скрыты.**

**«Если их несколько – пишется "физическое лицо" столько раз, сколько собственников в помещении есть», – отметила эксперт. – «Сведения о госрегистрации не скрыты».**



**Пример данных из Росреестра от Ирэн Парсамян**

**Для актуализации данных о владельцах помещений нужно:**

**- Заказать выписки.**

**- Сверить информацию о госрегистрации права.**

**Если данные сходятся, то их можно оставить в новом реестре, они актуальны. Если же сведения устарели, то нужно точечно отработать эти случаи. Узнайте о 15+ способах получить персональные данные собственников от экспертов Ассоциации «Р1».**

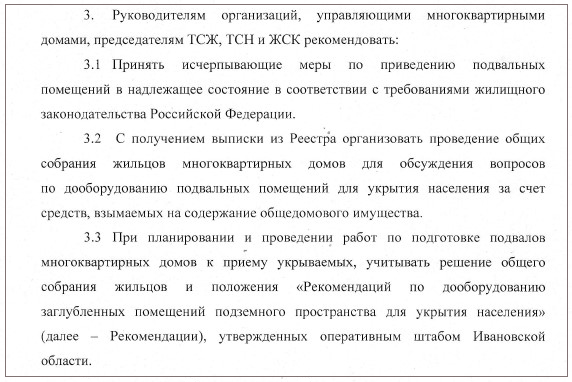
**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

1. **Должны ли УО переоборудовать подвалы в бомбоубежища и за чей счёт**

Органы власти западных регионов России требуют от УО, ТСЖ и кооперативов за счёт жителей привести в порядок подвалы МКД и оборудовать в них бомбоубежища. Вместе с экспертами Ассоциации «Р1» разобрались, обязаны ли управляющие домами выполнять такие требования и за чей счёт.

**УО и ТСЖ в регионах получают требования органов власти переоборудовать подвалы в бомбоубежища**

**В городе Иванове управляющие МКД получили от муниципалитета официальные письма о подготовке подвальных помещений МКД к укрытию населения в военное время. Органы власти поручили УО и ТСЖ организовать осмотр подвалов и составить инвентаризационную ведомость, чтобы управление МЧС составило реестр таких укрытий. При этом, как отметила Светлана Межирицкая, член Экспертного совета Ассоциации «Р1» и председатель ТСЖ «Флагман» из г. Иванова, изначально говорилось о муниципальном финансировании работ по организации бомбоубежищ. Но затем органы власти рекомендовали управляющим домами проводить в МКД общие собрания, чтобы собственники утвердили проведение работ за счёт средств на содержание и ремонт общего имущества.**



Из протокола служебного совещания с представителями организаций, управляющих многоквартирными домами города Иванова, от 09.02.2023 № 2

**Об этом пишет и городской портал г. Иванова: «Все работы будут проводиться за счёт самих жильцов. Учитывая, что большинство подвалов не предназначены для бомбоубежищ совсем, речь может идти о масштабной реконструкции стоимостью в несколько миллионов рублей». Управляющие домами должны:**

**- очистить подвалы от мусора, провести дополнительное освещение, подготовить аварийный выход и повесить таблички «Укрытие» или «Бомбоубежище»;**

**- закрыть и загерметизировать воздухозаборные и вытяжные отверстия и воздуховоды вентиляции; установить отопительные приборы, туалеты, пожарный щит, контейнер для мусора и нары.**

**Подобная ситуация сложилась не только в г. Иванове, но и в других регионах России:**

**- В Краснодарском крае ГЖИ разослала управляющим организациям, ТСЖ и кооперативам требование «привести в порядок подвалы многоквартирных домов».**

**Губернатор Ростовской области Василий Голубев поручил УО подготовить подвалы многоквартирных домов к укрытию жителей при возникновении чрезвычайных ситуаций.**

**В Смоленске органы власти также решили переоборудовать подвалы многоквартирных домов во временные бомбоубежища.**

**Обязательные работы по содержанию и ремонту подвалов зафиксированы в Правилах № 491 и 170 и Перечне № 290**

**О подобных требованиях к УО в своём Телеграм-канале рассказала и глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец. «Все больше управляющих организаций пишет мне о том, что их заставляют переоборудовать подвалы в бомбоубежища и просят это прокомментировать», – отметила эксперт. Она отметила, что УО обязаны обслуживать подвалы за счёт платы, которую вносят собственники за содержание и ремонт общего имущества согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ: подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию (п. 4.1.3 Правил № 170). В соответствии с п. 2 Минимального перечня № 290, в него входят работы, выполняемые в зданиях с подвалами:**

**- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;**

**- при выявлении нарушений – устранение причин;**

**- проверка состояния подвалов, входов и приямков;**

**- принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений;**

**- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей.**

**В соответствии со ст. 9.1 СанПин 2.1.2.2645-10, при эксплуатации жилых зданий не допускаются захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердаков. «Всё это УО должны выполнять в любом случае. За счёт тарифа», – сделала вывод Елена Шерешовец. – «Вот все остальные пожелания – либо за счёт бюджета, либо за счёт собственников помещений».**

**Работы по содержанию подвалов, которых нет в жилищных НПА, выполняются за счёт бюджета или по решению ОСС**

**Если управляющая организация или ТСЖ получили требование от органа власти организовать в подвале дома бомбоубежище, то, по мнению Елены Шерешовец, сначала нужно уточнить источник финансирования таких работ:**

**- «Если за счёт жильцов [...], то только при чётко выраженном решении общего собрания с конкретикой по стоимости и срокам. Но я пока про реальные случаи переоборудования не слышала. Только про проверки, что подвалы не захламлены, это как раз нормально», – отметила эксперт. В обсуждении темы приняли участие и другие члены Экспертного совета Ассоциации «Р1». Например, Ольга Беленькая считает, что такие требования чаще всего предъявляют к УО и ТСЖ, работающим в регионах, где введён повышенный уровень опасности (Указ Президента РФ от 19.10.2022 № 757). «Мы, ссылаясь на Правила эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны [...] от 15.12.2002 № 583, указывали, что ЗС ГО [защитные сооружения гражданской обороны – прим. ред.] отсутствуют, их учёт ведёт МЧС. УО отвечает за подвалы в рамках Правил № 170, 290, 491. Со ссылкой на ст. 8 № 28-ФЗ о гражданской обороне указывали, что при необходимости оснащение подвалов минимальными условиями для размещения укрываемого населения (нары, туалеты, водоснабжение и т.д.) должно осуществляться за счёт средств муниципального или краевого бюджета. В плату за содержание данные затраты не включены. От приведения подвалов в соответствие с требованиями жилищного законодательства никуда не уйти: это надо делать, а чтобы от властей не было вопросов, собрания можно инициировать, указав, что сначала собственники оплачивают оснащение подвалов, а потом УО их оснащает».**

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

1. **Три законопроекта в ЖКХ и их значение для УО: разъясняет эксперт**

**В марте 2023 года в жилищные НПА внесены десятки изменений, но законодатели продолжают вносить и рассматривать новые инициативы в этой сфере. Вместе с Еленой Шерешовец узнайте, какие наиболее важные для УО и ТСЖ законопроекты находятся на рассмотрении Госдумы РФ и как они изменят правила работы по управлению МКД.**

**Законопроекты в сфере ЖКХ за I квартал 2023 года**

**Запрет на смену УО чаще одного раза в год и исключения из этого правила**

**В законопроекте № 201813-8, авторы предлагают запретить собственникам менять УО чаще раза в год. Сейчас владельцы помещений в МКД выбирают управляющую организацию на период от года до пяти лет, но при этом имеют право в любой момент провести ОСС и выбрать другую компанию.**

**Согласно документу, необходимо исключить такие ситуации и оставить собственникам право в любой момент сменить УО только в том случае, если она не выполняет условия договора управления.**

**«Законопроект хороший: это гарантия УО, что её не выгонят с дома в любой момент. Хотя года на самом деле мало, цикл технической эксплуатации за такой период невозможно ни реализовать, ни оценить, но давайте начнём хотя бы с одного года», – отметила Елена Шерешовец, комментируя документ. – «Только нужно чётко прописать, что такое “невыполнение условий договора управления”. Пока этой чёткости в законопроекте нет».**

**Дезинфекция и дезинсекция – по лицензии**

**Вторая инициатива, о которой эксперт рассказала в выпуске онлайн-журнала, – законопроект № 265452–8 о включении услуг по дезинфекции, дезинсекции и дератизации в перечень лицензируемых видов деятельности.**

**«Эта деятельность попадает в разряд опасных: предусматривает обращение с опасными химическими веществами и ядами, может повлечь вред здоровью и жизни человека, при некачественной дезинфекции – риск распространения инфекционных заболеваний», – отметила Елена Шерешовец. – «Но как только для дезинфекции понадобится лицензия, вид услуги подорожает».**

**При этом эксперт напомнила, что такие работы не входят в Минимальный перечень № 290, они дополнительные, и их должны утвердить собственники на общем собрании. Но, как показала практика весны 2020 года, органы власти могут нормативно-правовыми актами обязать УО и ТСЖ проводить дезинфекцию мест общего пользования в МКД и не указать источники финансирования таких работ.**

**Эксперт привела примеры из судебной практики, когда управляющие домами смогли доказать, что не обязаны это делать без утверждения на ОСС (постановление Пятого АСС по делу № 59-2776/2020).**

**Разъяснение о повышении тарифов на коммунальные услуги – в платёжных документах**

**В конце марта в Госдуму РФ внесён законопроект № 324108-8. Его авторы предлагают изменить ст. 157 ЖК РФ и прописать обязанность исполнителей КУ в платёжных документах разъяснять гражданам причины повышения тарифов выше утверждённого в регионе индекса. При этом такое разъяснение должно быть изложено в понятных для потребителей формулировках и не более чем на двух листах А4.**

**Елена Шерешовец отметила, что обоснование такой инициативы спорно. Авторы считают, что это поможет повысить информированность граждан и даст возможность обоснованно требовать снижения тарифов, обратившись в ФАС России.**

**«На мой взгляд, именно это и спровоцирует волну жалоб и недовольства, потому что мало кто поймёт про инвест. программы, про допустимую нагрузку на сети, про тарифную сетку зарплат и другое. Сотни человек пойдут требовать снижения тарифа», – прокомментировала эксперт инициативу. Также в выпуске онлайн-журнала Елена Шерешовец рассказала:**

**- о двух законопроектах в сфере капремонта многоквартирных домов;**

**- о четырёх проектах НПА от Минстроя России, которые находятся на общественном обсуждении.**

**Узнайте подробности, посмотрев видеоролик на YouTube-канале Ассоциации «Р1». Какой из законопроектов вам кажется наиболее важным? Поделитесь мнением в комментариях.**

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

1. **Как управляющей компании отразить в бухучете ремонт дома  
   Состав общего имущества многоквартирного дома**

К общему имуществу многоквартирного дома (ремонт которого обеспечивает управляющая компания) относятся, в частности:

* межквартирные лестничные площадки, лестницы;
* лифты, лифтовые и иные шахты;
* коридоры;
* технические этажи;
* чердаки;
* подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
* иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы):  
  – крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;  
  – механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения.

Полный перечень общего имущества приведен в [разделе I](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/ZA00M7M2MU/) Правил, утвержденных [постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/).

**Источники финансирования ремонта**

**Текущий ремонт**

Текущий ремонт общего имущества оплачивают наниматели и собственники жилых помещений, а также владельцы нежилых помещений. Деньги поступают непосредственно на счет управляющей компании в виде платы за содержание и ремонт общего имущества (ст. [154](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA00MEM2NH/) и [158](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA00MG22NK/) Жилищного кодекса РФ).

**Капитальный ремонт**

Собственники ежемесячно перечисляют взносы на капитальный ремонт, которые образуют фонд капитального ремонта. И от того, где формируется этот фонд, зависит и порядок финансирования будущего капитального ремонта.

Если фонд сформирован на счете управляющей компании, то источником финансирования ремонта будут непосредственно взносы собственников. С этого счета управляющая компания рассчитывается за капитальный ремонт, проведенный собственными силами или с привлечением подрядчиков.

При формировании фонда на счете регионального оператора порядок финансирования капитального ремонта следующий. Региональный оператор от своего имени заключает договор с подрядными организациями на проведение капитального ремонта. При этом подрядчиком может выступить и управляющая компания. В этом случае поступление денег управляющей компании от регионального оператора является ничем иным, как платой за выполненные работы по обычному договору подряда.

Это следует из статей [154](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA00MEM2NH/), [158](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA00MG22NK/), [170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP27RK3GE/), [171](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA00MCO2NA/), [174](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA00MKS2OV/), [175](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA00M562MF/), [180–182](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA00MEM2N8/) Жилищного кодекса РФ.

Законодательством также предусмотрена возможность проводить капитальный ремонт за счет средств федерального, регионального или местного бюджетов ([подп. 2 п. 1 ст. 165](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA22MN/) и [ч. 2 ст. 191](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RQU2OI/) Жилищного кодекса РФ).

**Бухучет: поступление финансирования**

Независимо от того, какой ремонт – текущий или капитальный, в бухучете поступление средств на него отражайте в зависимости от [источника финансирования](https://mini.1umd.ru/#/document/16/136381/dfasgbe1ch/).

Если ремонт софинансируется бюджетными средствами, в учете делайте проводки:

**Дебет 76 Кредит 86**  
– отражена задолженность бюджета (сумма выделенных бюджетных средств);

**Дебет 55 Кредит 76**  
– получены средства на ремонт из бюджета.

Такой вывод следует из [пункта 7](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901772583/XA00M6C2MG/) ПБУ 13/2000 и [Инструкции к плану счетов](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901774800/ZA00MJE2OE/).

Средства на ремонт, поступающие от собственников и нанимателей помещений, отражайте в составе авансов:

**Дебет 51 Кредит 62 «Расчеты по авансам полученным»**  
– получены средства на ремонт от собственника (нанимателя) помещения.

Это следует из [Инструкции к плану счетов](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901774800/ZA01ONG38M/) и [пункта 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901735796/XA00M2O2MP/) ПБУ 9/99.

Средства на ремонт, поступающие от регионального оператора, отражайте так:

**Дебет 51 Кредит 62 «Расчеты по авансам полученным»**  
– получен аванс на ремонт от регионального оператора;

**Дебет 51 Кредит 62 «Расчеты с региональным оператором»**  
– получены средства за ремонт от регионального оператора.

Это следует из [Инструкции к плану счетов](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901774800/ZA01ONG38M/) и [пункта 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901735796/XA00M2O2MP/) ПБУ 9/99.

**Бухучет: расходование средств собственников, бюджетных денег**

Если [источником финансирования](https://mini.1umd.ru/#/document/16/136381/dfasgbe1ch/) ремонта являются средства собственников и нанимателей помещений, а также бюджетные средства, то порядок бухучета их расходования зависит от способа выполнения ремонта ([подрядный](https://mini.1umd.ru/#/document/16/136381/dfasmn8dxo/) или [хозяйственный](https://mini.1umd.ru/#/document/16/136381/df01/)).

Если управляющая компания выполняет текущий или капитальный ремонт с привлечением подрядчика, то в бухучете сделайте следующие записи:

**Дебет 20 Кредит 60**  
– отражены расходы на ремонт, выполняемый сторонними подрядчиками;

**Дебет 19 Кредит 60**  
– учтен входной НДС, предъявленный подрядчиком;

**Дебет 20 Кредит 19**  
– сумма НДС, предъявленного подрядчиком, включена в расходы на ремонт, выполняемый сторонними подрядчиками;

**Дебет 60 Кредит 51 (55)**  
– перечислена оплата стороннему подрядчику, выполняющему ремонт;

**Дебет 90-2 Кредит 20**  
– списаны на себестоимость расходы на проведение ремонта;

**Дебет 62 Кредит 90-1**  
– отражена выручка от реализации на момент приемки работ по ремонту (за счет средств, полученных от собственников и нанимателей помещений);

**Дебет 86 Кредит 90-1**  
– отражена выручка от реализации на момент приемки работ по ремонту (за счет бюджетных средств);

**Дебет 62 «Расчеты по авансам полученным» Кредит 62**  
– зачтена предоплата, полученная от собственников (нанимателей) помещений.

Такой вывод следует из пунктов [8](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901772583/XA00M6U2MJ/), [12](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901772583/XA00M9K2N6/) ПБУ 13/2000, пунктов [12](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901735796/ZAP281K3GP/) и [13](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901735796/XA00M9G2N4/) ПБУ 9/99, [пункта 18](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901735798/XA00MAK2NA/) ПБУ 10/99 и [Инструкции к плану счетов](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901774800/ZA02BJO3JB/).

Если управляющая компания выполняет текущий или капитальный ремонт собственными силами, то в бухучете сделайте следующие записи:

**Дебет 10-5 Кредит 60**  
– приобретены материалы для ремонта;

**Дебет 19 Кредит 60**  
– учтен входной НДС со стоимости материалов;

**Дебет 68 субсчет «Расчеты по НДС» Кредит 19**  
– принят к вычету входной НДС по материалам (для организаций на ОСНО);

**Дебет 10-5 Кредит 19**  
– учтен входной НДС в стоимости материалов (для организаций на упрощенке);

**Дебет 20 Кредит 70 (69, 10…)**  
– отражены затраты на ремонт, производимый собственными силами управляющей компании;

**Дебет 86 Кредит 90-1**  
– отражена выручка от реализации на момент приемки работ по ремонту (за счет бюджетных средств);

**Дебет 62 Кредит 90-1**  
– отражена выручка от реализации на момент приемки работ по ремонту (за счет средств, полученных от собственников и нанимателей помещений);

**Дебет 90-2 Кредит 20**  
– списаны на себестоимость расходы на проведение ремонта;

**Дебет 90-3 Кредит 68 субсчет «Расчеты по НДС»**  
– начислен НДС к уплате в бюджет с выручки от реализации;

**Дебет 62 «Расчеты по авансам полученным» Кредит 62**  
– зачтена предоплата, полученная от собственников (нанимателей) помещений.

Такой вывод следует из пунктов [8](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901772583/XA00M6U2MJ/), [12](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901772583/XA00M9K2N6/) ПБУ 13/2000, пунктов [12](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901735796/ZAP281K3GP/) и [13](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901735796/XA00M9G2N4/) ПБУ 9/99, [пункта 18](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901735798/XA00MAK2NA/) ПБУ 10/99 и [Инструкции к плану счетов](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901774800/ZA02BJO3JB/).

**Бухучет: расходование средств регионального оператора**

Когда управляющая компания [выступает подрядчиком по договору с региональным оператором](https://mini.1umd.ru/#/document/16/136381/goa11/), то в бухучете сделайте следующие записи:

**Дебет 10-5 Кредит 60**  
– приобретены материалы для ремонта;

**Дебет 19 Кредит 60**  
– учтен входной НДС со стоимости материалов;

**Дебет 68 субсчет «Расчеты по НДС» Кредит 19**  
– принят к вычету входной НДС по материалам (для организаций на ОСНО);

**Дебет 10-5 Кредит 19**  
– учтен входной НДС в стоимости материалов (для организаций на упрощенке);

**Дебет 20 Кредит 70 (69, 10…)**  
– отражены затраты на ремонт, производимый собственными силами управляющей компании;

**Дебет 62 Кредит 90-1**  
– отражена выручка от реализации на момент приемки работ по ремонту;

**Дебет 90-2 Кредит 20**  
– списаны на себестоимость расходы на проведение ремонта;

**Дебет 90-3 Кредит 68 субсчет «Расчеты по НДС»**  
– начислен НДС к уплате в бюджет с выручки от реализации;

**Дебет 62 «Расчеты по авансам полученным» Кредит 62 «Расчеты с региональным оператором»**  
– зачтена предоплата, полученная от регионального оператора;

**Дебет 51 Кредит 62 «Расчеты с региональным оператором»**  
– получена оставшаяся часть платы от регионального оператора за ремонт.

Такой вывод следует из пунктов [8](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901772583/XA00M6U2MJ/), [12](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901772583/XA00M9K2N6/) ПБУ 13/2000, пунктов [12](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901735796/ZAP281K3GP/) и [13](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901735796/XA00M9G2N4/) ПБУ 9/99, [пункта 18](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901735798/XA00MAK2NA/) ПБУ 10/99 и [Инструкции к плану счетов](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901774800/ZA02BJO3JB/).

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

## **7. Сроки давности привлечения УО, ТСЖ, ЖСК к административной ответственности**

**Общее правило**: постановление по делу о правонарушении нельзя выносить по истечении двух месяцев — если дело рассматривает административный орган, по истечении трех месяцев — если дело рассматривает суд.

**Из этого правила есть исключения**, когда срок давности составляет один, два или три года. Исключения указали в таблице ниже.

В зависимости от нарушения различается дата, с которой нужно считать срок давности.

1. В большинстве случаев — со дня, когда лицо совершило правонарушение ([ч. 1 ст. 4.5 КоАП](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/ZA01F3C346/)).
2. При длящемся нарушении — со дня, когда административный орган обнаружил правонарушение ([ч. 2 ст. 4.5 КоАП](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/ZA01V3S3CS/)).

Таблица. Сферы законодательства, по которым срок давности составляет один, два или три года

|  |
| --- |
| Один год |
| Правонарушения в сферах:   * энергосбережения и повышения энергетической эффективности; * охраны здоровья граждан; * защиты прав потребителей; * государственного регулирования цен (тарифов); * основ регулирования тарифов организаций коммунального комплекса; * электроэнергетики; * теплоснабжения; * газоснабжения; * пожарной безопасности; * применения контрольно-кассовой техники; * охраны окружающей среды и природопользования; * санитарно-эпидемиологического благополучия населения; * организации и проведения государственного контроля (надзора), муниципального контроля и защиты прав юридических лиц и предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля; * водоснабжения и водоотведения; * трудового законодательства; * иммиграционных правил, правил пребывания (проживания) в России иностранных граждан и лиц без гражданства, правил привлечения к трудовой деятельности в России иностранных граждан и лиц без гражданства (в том числе иностранных работников); * порядка управления, если не предоставить, исказить или несвоевременно предоставить в антимонопольный орган по требованию информацию для расчета штрафа |
| **Два года** |
| **Нарушения в сфере:**   * **законодательства о бухгалтерском учете** |
| **Три года** |
| **Нарушения в сферах:**   * **налогов и сборов;** * **несостоятельности (банкротства)**   **Законодатели установили, как считать срок давности для административной ответственности**  С 25 апреля срок давности привлечения к административной ответственности будут исчислять со дня совершения правонарушения. Ранее такой порядок предусмотрен не был. Соответствующие изменения внесли в КоАПЗаконом от 14.04.2023 № 122-ФЗ, они начнут действовать с 25 апреля. При длящемся административном правонарушении срок по-прежнему должны считать со дня, когда обнаружили нарушение.  Также уточнили, когда нельзя вынести постановление по делу об административном правонарушении:  по истечении 60 календарных дней – со дня совершения правонарушения;  по истечении 90 календарных дней – если дело рассматривает судья.  Изменения внесли во исполнение постановления Конституционного суда от 17.05.2022 № 19‑П.  **------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**  **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**  **май 2023 г.** |