

**Информационный бюллетень**

**№ 6**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**июнь 2025 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли ЖКХ**
2. **Как УО и РСО бороться с должниками: НПА, судебная практика и кейсы от экспертов**
3. **Семь дел сферы ЖКХ из Обзора практики по антимонопольным нарушениям**
4. **Обзор практики Верховного Суда РФ о временной УО, срочных трудовых договорах и налоговых штрафах**
5. **Что изменится в работе апелляционных судов с 1 января 2026 года.**
6. **Как обязать собственника пристройки платить за содержание МКД**
7. **Ответы на актуальные вопросы**

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

* + - 1. **Главные новости отрасли ЖКХ**

**За нарушение требований пожарной безопасности УО накажут без проверки**

**12 апреля 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 01.04.2025 № 56-ФЗ, который расширил полномочия органов Госпожнадзора.**

**Согласно документу, ведомство может наказывать граждан и организации за нарушения требований пожарной безопасности без проведения внеплановой проверки. Согласно новой ч. 3.7 ст. 28.1 КоАП РФ: «Дела об административных правонарушениях, предусмотренных [...] статьями 19.20, 20.4 настоящего Кодекса, могут быть возбуждены органом, осуществляющим федеральный государственный пожарный надзор, без проведения контрольных мероприятий».**

 **Это возможно в случаях, если в полученных ведомством материалах и сообщениях содержатся данные, указывающие на наличие события административного правонарушения. «Достаточно, чтобы в заявлении, акте, протоколе или любом другом материале [...] были конкретные факты нарушения:**

**- фото открытых дверей в противопожарных преградах, заявление жителя о заблокированном эвакуационном выходе,**

**- видео неисправной системы дымоудаления или сигнализации,**

**- жалоба на складирование материалов в МОП», – прокомментировала изменение глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец. Она отметила, что ранее для возбуждения административного дела ведомству требовалось согласовать с прокуратурой и провести внеплановую проверку. Теперь это не нужно: для привлечения УО и ТСЖ к ответственности по ст. 20.4 КоАП РФ хватит признаков совершения правонарушения.**

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

**Минфин РФ разобрал правила уплаты НДС управляющей организацией**

**С 1 января 2025 года работа УО по исчислению налога на добавленную стоимость стала сложнее: вступили в силу новые положения НК РФ.**

**Но вопросы об НДС в сфере управления многоквартирными домами возникали у организаций и раньше. Ответить на один из них попытался Минфин России.**

**В письме от 05.02.2025 № 17 ведомство разъяснило применение управляющими организациями пп. 2 п. 1 ст. 167 НК РФ:**



Компаниям следует помнить, что письмо – рекомендация, а не закон, и при налоговой проверке могут быть иные трактовки

**Финансовый директор ООО «Дружба», член Экспертного совета Ассоциации «Р1» и подкомитета ТПП РФ по управлению жилой недвижимостью Наргис Джураева кратко сформулировала основную мысль письма: «если поступила предоплата – возникает НДС с аванса, а если услуги реально оказаны – по факту исполнения».**

**Также эксперт отметила, что Минфин России попытался вникнуть в отраслевую специфику.**

**Он пришёл к выводу, что начисления в платёжных документах за ЖКУ не всегда равно реализации, что облегчает работу управляющих организаций с НДС.**

**«Письмо Минфина – хороший знак. Это значит, что нас начали слышать [...]. Но пока в НК РФ прямо не закреплено, что начисление не является реализацией, – вся ответственность остаётся на нас.**

**При конкретной налоговой проверке инспектор может трактовать ситуацию иначе, – резюмировала Наргис Джураева. – Поэтому: настройка учёта, документальное подтверждение, логика, здравый смысл – всё это остаётся на нашей стороне».**

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

**Эксперты и УО обсуждают предложение депутатов о снижении кворума ОСС**

**Об инициативе снизить кворум повторного общего собрания при голосовании по отдельным вопросам рассказал Марат Нуриев, член профильного комитета Госдумы РФ. Это касается и выбора УО. Отраслевые эксперты считают, что такие меры не упростят ОСС, а создадут хаос в управление домами.**



Выдержка из ч. 3 ст. 45 ЖК РФ о кворуме и повторных ОСС

**Марат Нуриев отметил, что законопроект «в ближайшее время» внесут на рассмотрение депутатов. Его авторы предлагают прописать в Жилищном кодексе РФ возможность проведения повторного ОСС с кворумом не 50%, а более 25% от голосов всех собственников для решения вопросов:**

**- о выборе управляющей организации;**

**- о перепланировке общих помещений;**

**- об использовании земельного участка МКД и его благоустройстве;**

**- об определении платы за содержание жилья;**

**- о текущем ремонте;**

**- о заключении договоров на водо-, электро- и газоснабжение, вывоз мусора.**

**По мнению разработчиков документа, это позволит снизить число несостоявшихся из-за неактивности собственников собраний и дать жителям МКД шанс принять решения, которые «откладываются годами».**

**В то же время глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец оценила предложение негативно. Она считает, что без жёстких гарантий достоверности протоколов и проверки кворума это «прямой путь к хаосу и параллельным "управляющим"»: «На практике будет выглядеть примерно так. Первые 25% выбрали одну УО, вторые 25% провели своё собрание и выбрали другую, ещё 25% пришли позже и протащили третью. У нас и с нынешними 50% фальсификаций хватает, а теперь двери открываются ещё шире – и не всегда для добросовестных игроков». Представители УО также сомневаются. что множество переголосований с понижением кворума вряд ли решит проблему неучастия собственников в собраниях.**

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

**Минприроды: рост ставки эконалога сильно не повлияет на тарифы за ТКО**

**Кабмин утвердил для региональных операторов ставку платы за негативное воздействие на окружающую среду (НВОС) при размещении малоопасных твёрдых коммунальных отходов. Этот индекс не менялся шесть лет. Минприроды РФ заверило, что принятое постановление не окажет значительного влияния на тарифы для населения.**

|  |
| --- |
| **Платежи по экологическому налогу поступают в бюджеты и идут исключительно на рекультивацию свалок, реабилитацию водных объектов, лесовосстановление и другие подобные работы. По итогам 2024 года сумма таких выплат составила порядка 29 млрд рублей.** |

**Постановлением от 30.04.2025 № 595 Правительство РФ приняло решение проиндексировать ставку за НВОС с учётом инфляции на 4,2%. В итоге стоимость одной тонны мусора составит 99,3 рубля. Новый НПА применяется к правоотношениям, возникшим с 1 января 2025 года. «Ставки на размещение малоопасных ТКО не менялись [...] с 2018 года. Тогда как затраты региональных бюджетов на мероприятия по сохранению окружающей среды и созданию инфраструктуры по обращению с отходами за это время выросли», – прокомментировали ПП РФ № 595 в Минприроды России.**

**Плату за НВОС вносят регоператоры за размещение мусора на полигонах, и такие расходы входят в тарифы на услуги по обращению с отходами. Поэтому рост индекса отразится на их себестоимости. Но в ведомстве утверждают, что увеличение ставки «не окажет значительного влияния» на цены для населения: эти расходы составляют около 1-2% структуры тарифов, а их формирование контролирует ФАС РФ.**

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

**За не уведомление Роскомнадзора об обработке персональных данных вводятся новые штрафы**

**С 30 мая 2025 года за не уведомление Роскомнадзора об обработке персональных данных вводится отдельная административная ответственность. Направить такое сообщение в надзорное ведомство должен каждый оператор ПДн перед началом работы с ними.**

**В соответствии с п. 2 ст. 3, ч. 1 ст. 22 № 152-ФЗ, УО, товарищества и кооперативы являются операторами ПДн и обязаны уведомить Роскомнадзор о своём статусе. Сделать это можно в бумажном или в электронном виде с усиленной квалифицированной ЭЦП или через Госуслуги с использованием ЕСИА. Если сообщение не направить, то с 30 мая 2025 года оператора ПДн могут привлечь к ответственности по ч. 10 ст. 13.11 КоАП РФ (Федеральный закон от 30.11.2024 № 420-ФЗ).**

**Штрафы по ней составят:**

**- для физических лиц – от 5 тысяч до 10 тысяч рублей;**

**- для руководителей – от 30 тысяч до 50 тысяч;**

**- для юр.лиц – от 100 тысяч до 300 тысяч.**

|  |
| --- |
| **Форма уведомления содержит обязательные и дополнительные поля. Исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамянна одном из эфиров для УО и ТСЖ посоветовала «не давать лишней информации», поскольку заявка доступна для просмотра при поиске по ИНН. При этом в форме нужно отдельно прописать каждую цель обработки ПДн, основания для этого и способы.** |

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

1. **Как УО и РСО бороться с должниками: НПА, судебная практика и кейсы от экспертов**

**Трудности в работе с долгами за ЖКУ вызывает поиск идентификаторов, а иногда и самих собственников. Ситуацию усложняет отсутствие законодательно установленных алгоритмов взыскания задолженности. Читайте об обязанности жителей МКД платить за услуги и о том, как компании работают с неплательщиками.**

**Опираться на законы и нормативно-правовые акты, согласно которым платить за ЖКУ обязательно**

**Вопросу жилищно-коммунальных услуг и их оплаты посвящён раздел VII ЖК РФ. В нём говорится о структуре и размере взносов, способах расчётов за наём жилого помещения и других аспектах. Главное правило предоставления ЖКУ прописано в ч. 1 ст. 153 ЖК РФ:**

|  |
| --- |
| **Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.**  |

**Согласно ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, эти обязанности есть у нанимателей, арендаторов, членов жилищных кооперативов, собственников, застройщиков и лиц, принявших помещения после введения дома в эксплуатацию.**

**Владельцы квартир в МКД несут расходы на их содержание и ремонт в соответствии с ч. 3 ст. 154 ЖК РФ. За несвоевременную оплату ЖКУ предусмотрено начисление пеней (ч. ч. 14, 14.1 ст. 155 ЖК РФ).**

**В 2019 году вступил в силу запрет на передачу долгов собственников за жилищно-коммунальные услуги третьим лицам, например, коллекторам или банкам. Мера коснулась УО, ТСЖ, кооперативов, РСО и операторов по обращению с отходами (ч. 18 ст. 155 ЖК РФ).**

**Теперь компания может уступить право списания долгов только новой, которая её сменяет в МКД. То же относится к ресурсоснабжающим организациям.**

**В скорректированной ч. 19 ст. 155 ЖК РФ законодатели уточнили, что о передаче задолженности новой РСО или управляющему домом обязательно письменно уведомить неплательщика. Это необходимо сделать в течение 10 рабочих дней с момента заключения договора, в ином случае собственник вправе игнорировать взыскателя.**

**Проводить работу по взысканию задолженности в досудебном порядке**

**Работа с долгами за ЖКУ не сводится к судам. До взыскания следует предпринимать системные шаги по профилактике неплатежей. Ведь иногда потребитель, который не оплачивает жилищно-коммунальные услуги, не считает себя должником, пока ему об этом не сообщат.**

 **Поэтому УО следует информировать жителей о таком статусе и предупреждать, что в их отношении будут приниматься меры по взысканию. Подобные действия предпринимаются по истечении двух месяцев с момента образования долга путём вручения уведомления неплательщику.**

**Стоит использовать личные встречи: они, в отличие от электронных сообщений, помогут получить обратную связь, выяснить причины задолженности, собрать информацию о неплательщике, а, возможно, и найти общее решение по урегулированию ситуации. Таким решением может стать соглашение о реструктуризации долга. Оно позволит изменить условия оплаты, предоставив собственнику рассрочку. Такой подход поможет получить деньги с жителя, попавшего в трудное финансовое положение. Другие практики по досудебной работе с задолженностью вы можете узнать из видео онлайн-семинара «Собираемость на 100%».**

**Следить за судебной практикой ВС РФ по вопросу правомерности взыскания долгов**

**Но досудебная работа не всегда приводит к результату, и граждане и организации вынуждены обращаться в суд. Ниже представлена практика, показывающая, какие ошибки УО и РСО могут допустить при исковом взыскании долгов.**

**Так, в деле № 2-2891/2023 собственник жилого помещения из Томска несколько лет не оплачивал жилищно-коммунальные услуги. В итоге ТСЖ выставило ему счёт на 444 тысячи рублей. Однако так как во время формирования долга владелец был несовершеннолетним, он и проживающий с ним член семьи попытались оспорить задолженность. Первый, апелляционный и кассационный суды встали на сторону товарищества, сославшись на обязанность собственника по содержанию общедомового имущества и своевременной оплате КУ (ст. 210 ГК РФ, ч. 3 ст. 30, ст. 153 ЖК РФ). Довод, что к участию в деле должны быть привлечены законные представители ранее несовершеннолетнего владельца, инстанции не приняли, отметив, что исковые требования были заявлены именно к нему. Однако Верховный Суд России согласился с позицией ответчика, по которой ТСЖ не имело права выставлять счета до его совершеннолетия. Инстанция отменила предыдущие решения и отправила дело на пересмотр (определение от 21.01.2025 № 88-КГ24-12-К8).**

**Другой спор коснулся ТСЖ Хабаровского края, в которое объединились жители коттеджного посёлка. Один из них не оплачивал услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества, и товарищество подало в суд, чтобы взыскать долг. Три инстанции удовлетворили иск, обосновав решения обязанностью собственника участвовать в таких расходах согласно утверждённой смете (ст. ст. 136, 145, 158 ЖК РФ, ст. 309 ГК РФ). Верховный Суд РФ не согласился с выводами коллег и принял доводы ответчика об экономической необоснованности размера взносов и отсутствии доказательств, что ТСЖ оказывало какие-либо услуги (определение от 22.11.2022 № 58-КГ22-8-К9).**

**В деле № 2-1165/2019 РСО из Свердловской области через суд потребовало взыскать с собственника шесть тысяч долга по электроэнергии, накопленного с мая 2016 по август 2018 годов. Владелец не отказался, предъявил документы об оплате счетов за указанный период и потребовал моральной компенсации. В ответ организация предоставила данные о задолженности в 100 тысяч рублей, сформировавшейся до 2016 года, в счёт которой распределяла уплачиваемые средства. Суд отметил, что такие действия компании противоречат п. 32 постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22. Зачисление поступивших от потребителя взносов в счёт погашения долга противоречит требованиям ЖК РФ, поскольку специальных распоряжений ответчик не давал. Опираясь на это, инстанция исключила из суммы иска 1,1 тысячи рублей за 2016–2017 годы и обязала РСО возместить три тысячи моральной компенсации.**

**Обмениваться опытом с другими организациями УО и РСО применяют разные практики, чтобы разрешить конфликтные ситуации с должниками в досудебном порядке.**

**Лучшие попадают в ежегодно обновляющийся сборник «Лидер перемен» от Ассоциации «Р1». Ниже рассмотрим несколько кейсов из версии 2025 года.**

**Группа УО «F5» из Челябинска нашла способ увеличивать конверсию платежей, мотивируя собственников необычным призом. Жители, не имеющие задолженности за ЖКУ и внёсшие аванс, становятся участниками розыгрыша путёвки за границу. Организация подняла собираемость взносов за жилищно-коммунальные услуги до 85%, что позволяет ей разыгрывать действительно ценные призы, мотивирующие не копить долги и оплачивать счета вовремя.**

 **Управляющая организация «Феникс» из Москвы ввела практику принимать безработных должников к себе на работу. Этот подход помогает собственникам, попавшим в сложную жизненную ситуацию. Один из сотрудников УО таким образом погасил задолженность, превышавшую 300 тысяч рублей, и добился значительного карьерного роста, став лучшим начальником участка компании. На данный момент у него в подчинении более 10 человек.**

**УО «КОТ» из Берёзовского Свердловской области запустила проект «Эйфория», направленный на повышение платёжной дисциплины и сокращение дебиторской задолженности. В ход пошли «списки позора» в подъездах, автоматические звонки должникам, уведомления в соц. сетях, персональные беседы, рассрочки и отключение электроэнергии. Всё это помогло сократить долги на 33% и сформировать культуру своевременной оплаты.**

**Применять успешные кейсы от экспертов сферы ЖКХ**

**Кейсами по поиску должников, в том числе при смене собственника помещения, поделилась Елена Шерешовец, глава Экспертного совета Ассоциации «Р1»:**

**1- Максимально быстро фиксировать появление нового владельца.**

**Такой способ подразумевает ежемесячный мониторинг платформ по продаже недвижимости. Эксперт рекомендовала настроить в них автоматический поиск по адресам обслуживаемых домов и сразу реагировать на уведомления о продаже.**

**2- Делать запросы в нотариальные конторы.**

**Возможно, нотариус, проводивший сделку, знает новый адрес продавца. УО вправе ссылаться на п. 7 ч. 1 ст. 6 № 152-ФЗ и ст. 5.1 Основ законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-I, ведь они являются организациями, защищающими свои имущественные интересы.**

**3- Отправлять запросы в банк или РКЦ.**

**Если долг ранее оплачивался, в банке сохраняются реквизиты, по которым был проведён платёж. По ст. 857 ГК РФ можно попробовать запросить их как идентификатор плательщика, а затем подать иск в суд.**

**4- Обратиться в полицию, если есть признаки умышленного сокрытия.**

**Если долг крупный, управляющий домом имеет право написать заявление о розыске должника, сославшись на ст. 21 Федерального закона от 07.02.2011 № 3. Так управляющая организация или РСО будет отстаивать свои имущественные права.**

**5- Искать через нового собственника.**

**Возможно, он знает, где теперь проживает прежний владелец. Проведите с ним беседу, вежливо, но чётко обозначьте, что при непогашении долга могут быть приостановлены поставка отдельных услуг и усложнены процессы получения актов и справок о квартире. Дайте понять, как он может посодействовать списанию задолженности.**

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

**3. Семь дел сферы ЖКХ из Обзора практики по антимонопольным нарушениям**

**Верховный Суд России опубликовал Обзор практики, связанной с привлечением к административной ответственности за нарушения антимонопольного законодательства.**

**В документе изложены позиции по 39 делам: собрали в статье интересные УО и РСО.**

**О доступе провайдеров к общему имуществу МКД**

**Жители многоквартирного дома обратились в управление ФАС с жалобой на действия управляющей организации. Они считали, что компания препятствует доступу операторов связи в МКД для размещения их оборудования и предоставления интернет-услуг.**

**Надзорный орган проверил эти факты и привлёк УО к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.31 КоАП РФ – за злоупотребление своим доминирующим положением.**

**Компания решила его оспорить, но суды отметили:**

**Организация управляла семью из 19 МКД в сельском поселении и входила в одну группу лиц с застройщиком и оператором связи. Таким образом, она занимала доминирующее положение на рынке управления домами с долей более 35%.**

**Строительная компания обеспечила наличие в жилом комплексе только одного аффилированного с ней провайдера.**

**Собственники на ОСС приняли решение о безвозмездном доступе в МКД всех операторов связи, с которыми заключены договоры.**

**Управляющая организация не пустила к общему имуществу сторонних поставщиков интернет-услуг, тем самым ограничила конкуренцию и ущемила интересы потребителей.**

**Первая и апелляционная инстанции признали законным принятое УФАС постановление и отказали УО в удовлетворении иска (п. 5 Обзора).**

**О сроках технологического присоединения к сетям**

**Потребитель электроэнергии обратился с жалобой в антимонопольный орган: сетевая организация нарушила сроки исполнения договора о технологическом присоединении (п. 16 Правил № 861). УФАС после проверки приняло решение привлечь ЭСО к ответственности по ч. 2 ст. 9.21 КоАП РФ.**

**Сетевая организация подала в суд иск о признании постановления незаконным. Она утверждала, что срок выполнения мероприятий не пропущен – стороны заключили дополнительное соглашение к договору с новыми датами.**

**Суд первой инстанции отменил постановление, указав на отсутствие пропуска срока технологического присоединения.**

**Апелляция не согласилась с этим, поскольку нашла нарушения в действиях сетевой организации:**

**- Договор должен соответствовать обязательным требованиям НПА (п. 4 ст. 421, п. 1 ст. 422 ГК РФ).**

**- Предусмотренный его сторонами период подключения может быть продлён, но он не должен превышать срока, императивно установленного в п. 16 Правил № 861.**

**Несоблюдение этого пункта влечёт административную ответственность сетевой организации, предусмотренную ст. 9.21 КоАП РФ. Исключение – срок подключения пропущен не по её вине (п. 1 Обзора).**

**О составлении акта о неучтённом потреблении электроэнергии**

**Антимонопольный орган привлёк сетевую организацию к ответственности по ч. 2 ст. 14.31 КоАП РФ из-за несоблюдения порядка составления акта о неучтённом потреблении электрической энергии – в отсутствие потребителя.**

**Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования, поскольку:**

**- Полномочия ФАС при применении ст. 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ состоят в выявлении нарушений со стороны лиц с доминирующим положением на рынке. Он не вправе разрешать гражданские споры в административном порядке и фиксировать соблюдение требований отраслевых НПА.**

**- Составленный сетевой организацией акт не свидетельствует о направленности её действий на сохранение либо укрепление своего положения на рынке с использованием запрещённых методов.**

**«Неправомерное составление [...] акта безучётного потребления электрической энергии само по себе не доказывает злоупотребление организацией своим доминирующим положением на товарном рынке и не влечёт ответственность, предусмотренную ч. 2 ст. 14.31 КоАП РФ». Инстанция не нашла в деле доказательств таких злоупотреблений и отменила постановление о привлечении ЭСО к административной ответственности. Апелляция поддержала это решение (п. 4 Обзора).**

**О применении понижающих коэффициентов при расчётах за электроэнергию**

**Поставщик электроэнергии получил штраф из-за неприменения в отношении потребителей, проживающих в домах с электроплитами, тарифа с понижающим коэффициентом 0,7.**

 **Антимонопольный орган привлёк его к ответственности по ст. 14.31 КоАП РФ.**

**РСО обратилась в суд с требованием отменить постановление УФАС, поскольку действия подлежат квалификации по ст. 14.6 КоАП РФ – за нарушение порядка ценообразования.**

**Первая инстанция отменила решение антимонопольного органа, квалифицировав действия РСО по ч. 1 ст. 14.6 КоАП РФ как завышение регулируемых государством цен.**

**Но апелляция это решение отменила и оставила постановление УФАС в силе, поскольку:**

**- В качестве нарушения, квалифицируемого по п. 10 ч. 1 ст. 10 № 135-ФЗ с наказанием по ст. 14.31 КоАП РФ, следует рассматривать действия лица с доминирующим положением на рынке при нарушении им правил ценообразования, установленных государством.**

**- Статья 14.6 КоАП РФ направлена на охрану общественных отношений, связанных с корректным применением тарифного регулирования.**

**Как отметил суд, РСО реализовывала ресурс по завышенной цене, что привело к ущемлению интересов потребителей. Это нарушение запрета, предусмотренного п. 10 ч. 1 ст. 10 № 135-ФЗ. Следовательно, антимонопольный орган был прав, применив ст. 14.31 КоАП РФ (п. 8 Обзора).**

**О сроках давности при нарушении правил технологического присоединения к сетям**

 **Потребитель пожаловался в УФАС на действия сетевой организации, которая не исполнила требования по технологическому присоединению. Но антимонопольный орган отказался возбуждать административное дело по ч. 1 ст. 9.21 КоАП РФ в связи с истечением срока давности привлечения к ответственности. Тогда заявитель подал иск в суд, считая действия службы незаконными, поскольку такое нарушение – длящееся. Но инстанции не согласились с потребителем, поскольку постановление по ч. 1 ст. 9.21 КоАП РФ не может быть вынесено по истечении одного года со дня совершения таких действий (ч. 1 ст. 4.5 КоАП РФ).**

**Невыполнение к установленному сроку предусмотренной в НПА обязанности свидетельствует о том, что административное правонарушение не является длящимся (п. 14 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2005 № 5). Срок давности привлечения к ответственности в таких случаях отсчитывается с первого дня просрочки. Поэтому на момент обращения гражданина в антимонопольный орган он уже истёк (п. 25 Обзора).**

**О предоставлении информации по запросу надзорного органа**

**УФАС при проверке запросило у компании дополнительные документы и информацию. Поскольку юр. лицо их не предоставило, надзорный орган привлёк её к ответственности по ч. 5 ст. 19.8 КоАП РФ. Организация не согласилась с этим и подала иск в суд, указав, что в нарушение требований ст. 25 № 135-ФЗ ведомство обязало её обобщить имеющуюся у неё информацию и предоставить в форме аналитической таблицы. Также часть запрошенных сведений у компании отсутствовала.**

**Суд первой инстанции удовлетворил иск, указав:**

**- В силу ч. 1 ст. 25 № 135-ФЗ, проверяемые лица обязаны представлять в антимонопольный орган по его мотивированному требованию в установленный срок необходимые документы, объяснения, информацию – в форме цифровой записи или на электронных носителях. Такие данные должны быть взаимосвязаны с нарушением законодательства, в совершении которого подозревается компания.**

**- Обязанность считается неисполненной в случае, если антимонопольный орган докажет, что у юр. лица были запрашиваемые сведения, но оно сознательно их не предоставило.**

**- Непредставление документов влечёт ответственность, предусмотренную ч. 5 ст. 19.8 КоАП РФ.**

**- При этом исполнение запроса не предполагает обязанности компании по истребованию необходимых данных у третьих лиц, а также их систематизации и направлению в запрашиваемой органом форме.**

**Суд пришёл к выводу, что организация приняла все необходимые меры по исполнению требований надзорного органа, однако по объективным причинам не смогла предоставить все документы.**

**УФАС не доказало факт неисполнения требований № 135-ФЗ, поэтому в действиях компании отсутствует состав правонарушения, предусмотренного ч. 5 ст. 19.8 КоАП РФ. Апелляция и кассация оставили решение в силе (п. 19 Обзора).**

**О других вопросах, которые ФАС РФ вправе контролировать в сфере ЖКХ**

**Как показывает практика, полномочия ФАС России по проверкам предприятий сферы ЖКХ не ограничиваются только тарифами на коммунальные услуги и договорами на тех. присоединение энергопринимающих устройств.**

**Ведомство активно подключается к вопросам:**

**- доступа провайдеров к общему имуществу МКД,**

**- взимания банками комиссий при оплате ЖКУ,**

**- размещения рекламы на платёжных документах,**

**- монтажа вывесок и других конструкций на фасадах и крышах домов, вывоза отходов после ремонта.**

**При обнаружении нарушений служба вправе привлечь УО и ТСЖ, поставщика ресурсов к ответственности. Например, по ч. 2 ст. 14.31 КоАП РФ за злоупотребление доминирующим положением штрафы составляют для должностных лиц – 15–20 тысяч рублей, для юридических – от 300 тысяч до 1 млн.**

**Эти санкции актуальны сейчас, когда провайдеры пытаются на практике реализовать требования № 67-ФЗ и Правил № 1055 о свободном доступе в МКД. Операторы обвиняют УО в нарушении этих НПА и утверждают, что «столкнулись с недопониманием, сопротивлением, попытками несоблюдения новых требований».**

**И включение ВС РФ подобного судебного спора в Обзор практики подтверждает актуальность темы: управляющим организациям и РСО следует быть готовыми к проверкам ГЖИ и ФАС России по жалобам поставщиков услуг связи и жителей МКД.**

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

1. **Обзор практики Верховного Суда РФ о временной УО, срочных трудовых договорах и налоговых штрафах**

**Продолжаем разбирать выпущенные Верховным Судом России в апреле обзоры практики. От наказаний за антимонопольные нарушения переходим к спорам в других сферах. Читайте, нужно ли временной УО направлять заявление в ГЖИ для изменения реестра лицензий, а также о мнении ВС РФ по ещё трём делам.**

**Орган ГЖН вносит изменения в реестр лицензий на основании решения муниципалитета о временной УО**

**В Обзор практики № 1 за 2025 год Верховный Суд РФ включил 61 позицию по гражданским, экономическим, уголовным, административным спорам и в отношении военнослужащих.**

**Среди них – определение от 01.04.2024 № 309-ЭС23-23873 по делу № А76-30323/2022, напрямую касающееся управления домами.**

**Администрация города Чебаркуля Челябинской области назначила временную компанию на семь МКД, где собственники не выбрали способ управления (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ). Орган ГЖН не включил в реестр лицензий сведения об одном из них, так как УО не разместила в ГИС ЖКХ скан-образ договора. Поскольку данные о доме не появились в реестре, компания не стала им управлять. ГЖИ при проверке это установила и выдала предостережение, потребовав направить ей заявление на включение МКД в региональный перечень лицензий. УО посчитала документ незаконным и после безрезультатного досудебного обжалования обратилась с иском в суд.**

**Три инстанции встали на сторону надзорного органа, поскольку в силу ч. 2 ст. 198 ЖК РФ истец обязан разместить в ГИС ЖКХ сведения о заключении договора управления МКД и направить их в орган ГЖН.**

**ВС РФ, куда компания подала жалобу, её рассмотрел и удовлетворил иск УО, поскольку: Согласно ч. 17 ст. 161 ЖК РФ, назначение временной УО не предполагает самостоятельного заключения такой организацией договора управления МКД с собственниками. Поэтому требование о размещении в ГИС ЖКХ скан-образа этого документа не имеет правового основания. Необходимость внесения изменений в реестр лицензий вызвана решением администрации города назначить временную компанию для работы в спорном доме. Как указано в п. 2 Порядка № 938/пр, изменения в названный реестр вносятся органом ГЖН в том числе на основании решения, принятого в соответствии с ч. 17 ст. 161 ЖК РФ.**

**«Следовательно, в случае определения управляющей организации [...] решением органа местного самоуправления [...] внесение изменений в реестр [...] возможно и без заявления лицензиата», – подчеркнул ВС РФ (п. 31 Обзора № 1).**

**Глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец, комментируя данное решение, отметила, что теперь такая позиция «официально закреплена как обязательная для применения судами». Временной УО не нужно подписывать отдельный договор: изменения в реестр вносятся на основании распоряжения муниципалитета.**

**Не предоставление информации по запросу надзорного органа – создание препятствий для проверки**

**Постановление ВС РФ от 22.11.2024 по делу № 11-АД24-47-К6, изложенное в п. 56 Обзора № 1, касается привлечения компаний к ответственности по ч. 2 ст. 19.4.1 КоАП РФ – за воспрепятствование законной деятельности должностных лиц госконтроля.**

**Росприроднадзор проверил производство, оказывающее негативное воздействие на окружающую среду. Ведомство потребовало от юр. лица предоставить перечень необходимых для проведения КНМ документов, но организация в срок этого не сделала.**

**Надзорный орган квалифицировал ситуацию как нарушение по ст. 19.7 КоАП РФ – не предоставление сведений. Компания обратилась в суд, чтобы оспорить это решение, но три инстанции встали на сторону Росприроднадзора. Тогда она подала жалобу в ВС РФ, который отметил, что документы истребованы у юр. лица для проведения проверки. Их непредставление в установленный срок воспрепятствовало законной деятельности органа государственного контроля. Это нарушение прописано в ч. 2 ст. 19.4.1 КоАП РФ, по которой организация ранее уже была наказана. Суд отменил решения нижестоящих инстанций и прекратил производство по ст. 19.7 КоАП РФ.**

**Перечень оснований для заключения срочных трудовых договоров строго ограничен**

**В п. 9 Обзора № 1 приведена позиция ВС РФ по заключению срочных трудовых договоров (определение от 21.08.2023 по делу № 78-КГ23-19-К3). Инстанция отметила, что ТК РФ существенно ограничил сферу применения таких договоров (ст. ст.  58, 59 ТК РФ). Эти меры направлены на предоставление работнику защиты от произвольного определения работодателем срока действия трудового контракта (ТД). Об отсутствии оснований для заключения срочного ТД свидетельствуют факты:**

**- многократности его заключения с работником на непродолжительный срок и для выполнения одной и той же функции;**

**- неоднократной его пролонгации.**

**Правомерно использовать такой вид договора только тогда, когда работы объективно носят временный характер, исключающий продолжение отношений между сторонами. Это касается и случаев, когда компания для оказания услуг заключает с заказчиками контракты, ограниченные во времени. ВС РФ встал на сторону работника. Он указал, что в деле отсутствуют основания для заключения срочного трудового договора с истцом. Тем более что работодатель-ответчик действует на постоянной основе, имеет долгосрочные контракты и соответствующее финансирование.**

**Мораторий на пени не распространялся на штрафы за нарушение налогового законодательства**

 **В определении ВС РФ от 02.08.2024 № 305-ЭС24-4388 по делу № А41-96819/2022 суд привёл позицию по штрафам и пеням за неуплату налогов в период действия моратория на банкротство.**

 **ФНС проверила юр. лицо и установила, что компания создавала фиктивные документы для незаконных вычетов НДС и уменьшения налога на прибыль. Ведомство доначислило их со штрафами и неустойкой, и организация решила оспорить такое решение в суде.**

**Первая инстанция отклонила её требования, апелляция и кассация признали незаконным решение ФНС по начислению штрафа и неустойки, поскольку в спорный период действовал запрет на их начисление, прописанный в ПП РФ № 497.**

**Спор продолжился в ВС РФ, который указал: Во время моратория пени за просрочку уплаты налога или сбора не начисляются на требования, возникшие до вступления НПА в силу (п. 7 постановления Пленума ВС РФ от 24.12.2020 № 44). При этом ПП РФ № 497 не освобождает юр. лиц от публично-правовых санкций в виде штрафов, целью которых является предупреждение совершения новых правонарушений. Он не препятствует привлечению компаний к налоговой ответственности.**

**С кого УО и РСО взыскивать долги несовершеннолетнего собственника.**

**Взыскание долгов за ЖКУ – одна из причин судебных разбирательств между управляющими домами и собственниками помещений. Однако даже таким способом не от всех категорий граждан удаётся добиться выплат. Узнайте позицию ВС РФ по делу о взыскании долга, сформировавшегося до совершеннолетия владельца квартиры.**

**Собственник жилого помещения обязан содержать его в надлежащем состоянии**

**УО из Томска выставило требование одному из собственников помещений МКД оплатить долги и пени, как только он достиг 18 лет.**

**Предметом спора стала задолженность за коммунальные услуги, содержание и капремонт дома общей суммой в 444 тысячи рублей. УО предоставила владельцу помещения расчёты с 2014 года и указала на статьи Жилищного и Гражданского кодексов, согласно которым он несёт бремя содержания частного и общего имущества МКД (ст. 210 ГК РФ, ст. 39 ЖК РФ).**

**Собственник и проживающий с ним член семьи посчитали эти требования неправомерными и отказались платить. Тогда УО обратилась в суд.**

**В обязанности владельца жилплощади входит своевременная полная оплата ЖКУ**

**Первая инстанция напомнила, что в обязанности собственников жилых помещений входит:**

**- содержание принадлежащего им и общедомового имущества МКД (ст. 210 ГК РФ, ч. 3 ст. 30 ЖК РФ), своевременная полная оплата КУ и услуг, оказываемых управляющей организацией (ст. ст. 153, 154, 158 ЖК РФ).**

**Согласно выписке из ЕГРН, ответчик является собственником квартиры, в которой зарегистрированы он и его мать.**

**Ссылаясь на п. 29 Постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22, суд отметил, что оплата распределяется солидарно между жителями, только если речь идёт о КУ. Остальные счета владелец оплачивает самостоятельно. УО предоставила документы, подтверждающие, что она в спорные периоды проводила работы и оказывала услуги по содержанию и ремонту МКД, а также начисляла плату за коммунальные услуги. Выставленные счета не были оплачены, что собственник и пользователь не стали оспаривать.**

**Суд проверил сделанный УО расчёт долга за указанный период времени и нашёл его обоснованным. Однако инстанция не согласилась с количеством пеней, которые начислила УО. Она снизила их, сославшись на то, что во время пандемии коронавируса неустойка не начислялась. Также часть суммы была уменьшена в связи с несоразмерностью последствиям нарушения (ст. 333 ГК РФ). Исходя из этого суд частично удовлетворил требования истца, обязав жителей выплатить 392 тысячи рублей (решение Кировского районного суда г. Томска от 13.12.2023 № 2-2891/2023).**

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

1. **Что изменится в работе апелляционных судов с 1 января 2026 года.**

**С 1 января 2026 года апелляционные суды начнут работать по скорректированным правилам. Федеральный закон от 01.04.2025 № 49-ФЗ кардинально изменит порядок рассмотрения жалоб в гражданском судопроизводстве. Читайте обзор основных нововведений, на которые необходимо обратить внимание УО и РСО.**

**Предварительную работу по жалобам на решения первой инстанции передадут в апелляционный суд**

**Инициатором реформы, прописанной в № 49-ФЗ, выступил Верховный Суд РФ. Он, по сути, предложил перестроить один из ключевых этапов правосудия – апелляцию. Причём не косметически, а структурно:**

**- с перераспределением полномочий между судами,**

**- пересмотром процедур и устранением пробелов, на которые годами указывала практика.**

**До сих пор всю предварительную работу по жалобам выполнял суд первой инстанции. Именно он решал, соответствует ли она установленным требованиям, подана ли в срок, можно ли его восстановить, и вообще – подлежит ли рассмотрению. Хотя жалоба касалась как раз решения этого суда.**

**Такая схема вызывала резонный вопрос о беспристрастности: насколько объективен может быть орган, который проверяет собственное решение на допустимость обжалования.**

**Новый № 49-ФЗ ликвидирует этот парадокс.**

**С 2026 года всё, что связано с приёмом апелляции: от оценки срока до возврата или оставления без движения – передаётся апелляционному суду. Это шаг в сторону более справедливого и независимого судопроизводства, соответствующего духу принципа разделения инстанций. При этом, несмотря на передачу полномочий апелляции, жалоба всё так же должна подаваться через первую инстанцию.**

**То есть заявитель по-прежнему несёт документы в суд, чьё решение он обжалует, а тот уже передаёт их выше. Возникает вопрос, зачем нужен такой посредник, если оценку делает другой суд. Ответ прост: материалы находятся в первой инстанции и должны быть направлены в апелляцию вместе с поступившей жалобой. Также редполагается, что участники спора могут знакомиться с документами до их отправки.**

**Изменятся правила подачи жалобы по восстановлению сроков и появятся новые процессуальные механизмы**

**Особое внимание в № 49-ФЗ уделено восстановлению сроков и введению новых процессуальных механизмов.**

**Среди основных изменений:**

1. **Заявление о восстановлении нужно подавать одновременно с самой жалобой и сразу – в апелляционную инстанцию.**

**Судья обязан рассмотреть заявление в течение пяти рабочих дней. Причём без заседания и без вызова сторон. Исключение – если один из участников подаст мотивированное ходатайство о его проведении.**

**Но в таком заявлении чётко должны быть указаны причины пропуска, и к нему – приложены доказательства. Подобную практику давно разъяснил Пленум ВС РФ в постановлении от 22.06.2021 № 16, но с 2026 года она утверждена на уровне закона.**

1. **Определение о восстановлении срока не подлежит обжалованию.**

**Вместо этого стороны смогут оценивать его правомерность в рамках рассмотрения жалобы по существу. В случае отказа в восстановлении срока его можно обжаловать в кассационный суд.**

1. **Закреплён исчерпывающий перечень оснований для возврата апелляционной жалобы. Такое решение принимается, если она подана:**

**- не тем лицом,**

**- на не подлежащий обжалованию акт,**

**- без ходатайства о сроке или с отказом в его восстановлении.**

**Эти основания и раньше применялись на практике, но теперь получили чёткое нормативное оформление.**

1. **Определён порядок подачи возражений: до истечения срока – в первую инстанцию, после – в апелляцию.**

**В ГПК РФ появится статья о процессе и сроках принятия жалоб к производству**

**Согласно № 49-ФЗ, с 2026 года в ГПК РФ также появится новая статья 322.1, описывающая процесс принятия жалобы к производству: в какие сроки, с какими документами, кто и когда получает копии определения.**

**Кроме того, если после вынесения апелляционного определения поступает новая жалоба от другого лица, суд будет её рассматривать и при необходимости – отменять своё предыдущее решение и выносить новое.**

**Также нормами № 49-ФЗ: признан утратившим силу ряд устаревших статей ГПК РФ:**

**- например, ст. ст. 114 и 238, а также положения о частных определениях;**

**- внесены технические поправки, касающиеся индексации сроков, уточнения в порядке продления рассмотрения дел.**

**Ещё одно важное для практиков нововведение – установлен чёткий порядок по частным жалобам. Все документы, связанные с ними, должны оформляться в виде отдельного тома и направляться в апелляцию с описью. Это упорядочит архивный хаос и исключит ситуации, когда материалы теряются при перемещении между инстанциями.**

**В итоге – получаем масштабную реформу, которая в действительности затрагивает десятки статей кодекса.**

**По сути, № 49-ФЗ – это переосмысление всей логики апелляционного обжалования. Он делает процесс быстрее, формализованнее и, по задумке, справедливее, ведь суд не должен сам определять, можно ли его решение обжаловать. Поэтому юристам, работающим с гражданскими делами, или представителям УО и ТСЖ, сталкивающимся с судебными спорами, рекомендуем к моменту вступления закона в силу пересмотреть шаблоны апелляционных жалоб. С 2026 года игра будет идти по новым правилам.**

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

1. **Как обязать собственника пристройки платить за содержание МКД**

**Собственник пристройки к МКД считал, что его помещения не являются частью дома, поскольку имеют свой кадастровый номер, вход и подключение к коммунальным сетям. В связи с этим он отказывался платить за содержание общего имущества. Читайте, согласился ли с ним ВС РФ.**

**Проверять пристройку на наличие общих с домом несущих стен, фундамента и коммунальных сетей**

**Ранее юристы Ассоциации «Р1» разбирали похожий вопрос от другой УО. Собственник апеллировал тем, что его помещения имеют свой кадастровый номер и не являются частью здания. Управляющая организация же придерживалась противоположного мнения, указывая, что пристройка обладает общими с многоквартирным домом стеной, сетями и адресом.**

 **Эксперты отметили, что помещение является составной частью МКД, если у него отсутствуют свои отдельные инженерные сети, а подача коммунальных ресурсов проводится совместно с остальным домом. При этом, согласно ч. 5 ст. 44 № 218-ФЗ, такой площади действительно может быть присвоен отдельный кадастровый номер, например, при регистрации договора аренды. Однако даже при этом она остаётся частью МКД.**

**Инициировать экспертизу для доказательства принадлежности помещений к МКД**

**Схожие обстоятельства разобрал ВС РФ.**

**Владелец нежилых помещений в одном из МКД Казани не оплачивал начисления за содержание и ремонт дома. В итоге накопился долг в 284 000 рублей, который УО потребовала погасить. Однако собственник отказывался, поскольку считал, что:**

**- принадлежащие ему помещения не связаны с жилым зданием, ведь имеют отдельный вход и являются пристроенными;**

**- управляющая организация не оказывает ему никаких услуг.**

**УО инициировала строительно-техническую экспертизу, согласно выводам которой нежилые помещения были признаны встроенно-пристроенными к МКД. С этими доводами компания обратилась в суд, чтобы взыскать долг (дело № А65-2114/2023).**

**Заключать договор управления и ссылаться на обязанность всех собственников содержать общедомовое имущество**

**Первая инстанция напомнила, что собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в нём, а также оплачивать коммунальные ресурсы, необходимые для этого (ст. 210, 249 ГК РФ, ст. 154, 155, 158 ЖК РФ).**

**В постановлении Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 № 5-П подтверждается, что все владельцы помещений в МКД должны платить за СиТР пропорционально доле в праве на него, независимо от наличия отдельного входа или договора.**

**Суд установил, что: Спорные помещения изначально были спроектированы и введены в эксплуатацию как единый объект с МКД. Эту точку зрения подтвердили технические паспорта дома разных лет, рабочие проекты и поэтажные планы, а также результаты инициированной УО экспертизы.**

**Пристройка не имела собственной несущей стены, а встроенная часть была расположена над подвалом дома. Вход проходил через общие помещения. Согласно п. 3.42 Инструкции о проведении учёта жилфонда РФ от 04.08.1998 № 6, признаками единства здания служат в том числе фундамент и общая стена с сообщением между частями, независимо от их назначения и их материала.**

**В соответствии с п. 3.21 ГОСТ Р 51929-2014, в состав многоквартирного дома входят встроенные и, или пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория. Основываясь на этом, а также на договоре управления, суд удовлетворил частично заявление УО: постановил ответчику выплатить 270 000 рублей долга, а также госпошлину – 8 000, компенсацию расходов на экспертизу – 80 000.**

**Указывать на признаки единства пристройки с МКД**

**Собственник подал апелляционную жалобу, в которой отметил: принадлежащие ему помещения имеют отдельные кадастровые номера и не признаны единым объектом недвижимости с МКД. Также он указал на неисполнение УО своих обязанностей по содержанию и ремонту дома.**

**Суд указал, что выписка из ЕГРН подтверждает наличие отдельных кадастровых номеров у недвижимости ответчика. А при расхождении данных о составе общего имущества сведения из реестра имеют приоритет над остальной документацией. Также в ходе дела была проведена экспертиз, согласно которой:**

**- в спорных нежилых помещениях не используются общедомовые системы для получения коммунальных услуг;**

**- пристроенная часть здания имеет отдельный фундамент и самостоятельные несущие стены в месте соприкосновения с МКД;**

**- собственность ответчика оборудована автономными вентиляцией, системами отопления и электроснабжения.**

**Исходя из новых данных, апелляционная инстанция решила, что пристроенная часть здания не имеет признаков единства с многоквартирным домом.**

**В то же время она отклонила довод ответчика о ненадлежащем качестве оказания компанией услуг. Суд постановил снизить сумму взыскания в счёт оплаты долга с 270 000 до 120 000 рублей – только за обслуживание встроенной части. Кассация согласилась с выводами коллег.**

**Следить за выводами судов и предупреждать разбирательства с собственниками в досудебном порядке**

**Как показывает рассмотренное выше дело, владельцы нежилых помещений освобождаются от содержания общего имущества МКД, если подтвердят, что их собственность является отдельным зданием. Но к таким доказательствам не относятся:**

**- индивидуальный вход и отдельное подключение к сетям,**

**- статус встроенного или пристроенного помещения,**

**- наличие отдельного кадастрового номера (ст. 44 № 218-ФЗ).**

**Чтобы УО и ТСЖ решать подобные ситуации в досудебном порядке, мы рекомендуем:**

**- хранить и обновлять проектную документацию на встроенные и пристроенные помещения МКД,**

**- заключать договоры управления со всеми без исключения собственниками дома,**

**- поддерживать актуальность сведений о владельцах и площадях в реестрах и ЕГРН.**

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

1. **Ответы на актуальные вопросы**

**Вместе с экспертами Ассоциации «Р1» отвечаем на вторую группу вопросов наших читателей за апрель.**

**За счёт каких средств УО отремонтировать асфальт на придомовой территории**

|  |
| --- |
| **По какой статье расходов УО проводить ремонт дороги на придомовой территории в границах кадастрового участка МКД? Требуется ли на это решение ОСС?**  |

**Согласно пп. пп. «е, ж» п. 2 Правил № 491, в состав общего имущества входит земельный участок под МКД в пределах кадастровых границ, включая элементы благоустройства – проезды, тротуары и иные покрытия.**

**На основании ч. ч. 2, 5 ст. 16 № 189-ФЗ, такой участок переходит в общую долевую собственность без дополнительных решений органов власти. Следовательно, асфальт в пределах его границ являются общим имуществом.**

**Согласно п. 17 прил. 7 Правил № 170, к мероприятиям по текущему ремонту относится восстановление разрушенных частей проездов и тротуаров. Следовательно, подобные расходы входят в состав СиТР, если работы не затрагивают конструктивные изменения и не требуют проектной документации.**

**Эти средства включаются в размер платы, который утверждают собственники на ОСС. Дополнительного собрания на восстановление асфальта не нужно. Его необходимо получать, если требуется капремонт или смета расходов превышает заложенные ранее суммы.**

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

**Предусмотрена ли ответственность жителей за захламление мест общего пользования**

|  |
| --- |
| **Можно ли привлечь жителя МКД к ответственности за нарушение противопожарных правил, если он складирует в подъезде мешки с мусором?**  |

**За надлежащим содержанием общего имущества дома, в том числе в области противопожарной безопасности, в том числе за соблюдением норм пользования помещениями в многоквартирных домах, следит УО (ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ). При этом ответственность за нарушения правил в МКД несут и жители дома.**

**Согласно ч. 4 ст. 30 ЖК РФ, собственники должны:**

**- поддерживать квартиры в надлежащем состоянии;**

**- соблюдать права и интересы соседей;**

**- не нарушать правила пользования жилым помещением и содержания общего имущества.**

**За захламление коридоров собственники и наниматели в МКД могут быть привлечены к ответственности по ст. 19.1 КоАП РФ. Статьёй предусмотрено наказание в виде предупреждения или штрафа:**

**- для граждан – от 100 до 300 рублей,**

**- для должностных лиц – от 300 до 500 рублей.**

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

**Как собственникам разделить участок, который орган МСУ объединил с придомовой территорией соседнего МКД**

|  |
| --- |
| **Земельный участок выделялся ЖСК конкретно под строительство дома. Позже администрация провела межевание, и его объединили с территорией соседнего МКД. Как собственникам вернуть его в границы согласно изначальному тех. плану?**  |

**Минфин РФ в письме от 02.10.2007 № 03-05-06-02/111 и Росреестр в письме от 15.02.2013 № 14-00559/13 указали, что двух МКД на одном земельном участке быть не должно.**

**Собственникам для формирования отдельной придомовой территории необходимо провести ОСС, принять соответствующее решение и направить в адрес органов власти или местного самоуправления заявление о постановке такого участка на кадастровый учёт (ч. ч. 3, 4 ст. 16 № 189-ФЗ, письмо Минэкономразвития РФ от 05.10.2017 № Д23и-5777).**

**В повестку дня ОСС нужно внести вопросы:**

**- о формировании земельного участка под МКД;**

**- о межевании и оформлении ЗУ,**

**- относящегося к двум домам;**

**- о выборе лица, которое будет представлять интересы собственников в органах власти и местного самоуправления.**

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

**Является ли решение ОСС легитимным, если его протокол не размещён в ГИС ЖКХ и не передан в УО**

|  |
| --- |
| **В доме прошло ОСС с изменениями в договор управления. Инициатор не передал в УО протокол и не разместил его в ГИС ЖКХ. Имеют ли силу его итоги?**  |

**Протокол и решения являются официальными документами: они удостоверяют факты с юридическими последствиями, например, возлагают на жителей новые обязанности.**

**После проведения общего собрания собственников инициатор в течение 10 дней с даты, указанной в протоколе, должен передать его оригинал с приложениями в управляющую организацию, Правление ТСЖ или кооператива (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).**

**УО или товарищество направляют их в орган ГЖН. Также комплект документов подлежит размещению в ГИС ЖКХ не позднее чем через 10 дней после проведения ОСС (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). При этом решение ОСС может быть признано недействительным по различным основаниям (ч. 1 ст. 181.3 ГК РФ).**

**Согласно ст. 181.5 ГК РФ, оно становится ничтожным вне зависимости от решения суда, если принято по вопросу:**

**- не включённому в повестку дня;**

**- формулировка которого была размытой и не предполагала возможности ответить конкретно; из категории «иные», которой не должно быть в повестке;**

**- не относящемуся к компетенции собрания;**

**- принятому в отсутствие кворума или при наличии противоречия основам правопорядка или нравственности.**

**Тогда решение собрания не влечёт юридических последствий, и УО может не выполнять его даже без обращения в суд.**

**Все остальные нарушения делают итоги собрания оспоримыми. Например, в рассматриваемом случае компания вправе обжаловать решение ОСС в связи с нарушением порядка уведомления собственников о его результатах (п. 7 ч. 1 ст. 181.4 ГК РФ).**

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

**Где прописана периодичность составления управляющей организацией АВР**

|  |
| --- |
| **Как часто УО должна подписывать акты выполненных работ?**  |

**АВР составляется по правилам, прописанным в приказе Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр: перечень указанной в документе информации соответствует функционалу ГИС ЖКХ, куда УО и ТСЖ обязаны его вносить.**

**«ГИС ЖКХ построена на том, что акт вносится ежемесячно. Но обычно составляется годовой, полугодовой или квартальный АВР. Мы писали оператору системы и в Минстрой РФ, но они не хотят дорабатывать функционал, – рассказывала на одном из эфиров “ГИС ЖКХ от А до Я” наш эксперт-практик Маргарита Кобко.**

**Сейчас можно выбрать период составления этого документа, но годовой акт размещается в системе за каждый месяц и по каждой работе». В соответствии с п. 3.5.4 гл. XI приказа № 79/пр, организации обязаны размещать акты в ГИС ЖКХ не позднее семи дней со дня их подписания.**

 **Так как периодичность составления АВР законодательно не регламентирована, то она должна быть определена в договоре управления или решением ОСС. Причём это требование относится не только к УО, но и к ТСЖ: акт составляется вне зависимости от способа управления домом.**

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

**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**

 **2025 г.**