

**Информационный бюллетень**

**№ 7**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**июль 2021 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости сферы ЖКХ**
2. **Вправе ли прокуратура проверить, как РСО, УО соблюдает требования ТК РФ**
3. **РСО требует деньги, а их нет. Как быть?**
4. **Должен ли потребитель до суда направить РСО или УО требование о перерасчёте**
5. **Кто несёт расходы при перерасчёте платы за некачественные КУ**
6. **Ошибки в аналитике ГИС ЖКХ по лицевым счетам**
7. **Три нарушения, которые допускают при доказывании отсутствия техвозможности установить ИПУ**
8. **Пять нарушений при доказывании факта отсутствия в квартире**
9. **Изменения лета-2021: онлайн-заседания собственников, новый порядок общения с проверяющими и революция в полномочиях ГЖИ.**
10. **Как зафиксировать срыв антимагнитной пломбы на ИПУ, чтобы житель не смог оспорить начисления в суде.**
11. **Короткие ответы на ваши вопросы**

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

1. **Главные новости сферы ЖКХ**

**Государство погасит задолженность физлиц перед РСО**

 **Долги граждан по коммунальным услугам перед РСО придется погашать из резервного фонда. Такое заявление сделал первый зампредседателя комитета Госдумы по энергетике Дмитрий Ионин. По данным Росстата, долги граждан за ЖКХ в I квартале 2021 года увеличились на два миллиарда рублей. Общая сумма составила 1,33 трлн рублей, что на 5,9 % больше, чем в аналогичном периоде 2020 года. "Этот вопрос все равно придется брать на себя правительству. В том числе раскупоривать резервный фонд для того, чтобы провести расчеты с предприятиями ЖКХ и гасить выпадающие доходы. Покупательская способность сегодня такая, что, дай бог, большинству бы хватило денег на продукты и лекарства. ЖКХ в данном плане авторитетов не первоочередное", - прокомментировал ситуацию депутат Дмитрий Ионин. 4 Речь идет именно о долгах физических лиц перед поставщиками ресурсов, с которыми они заключили прямые договоры. А вот долг управляющей компании перед РСО останется прежним. Если у управляющей организации заключен договор с РСО, и есть долги из-за граждан-неплательщиков, задолженность УК перед РСО государство не погасит. Также, по словам Ионина, компенсировать затраты на ЖКХ придется всему населению, чтобы было честно по отношению к добросовестным плательщикам. РСО требует деньги, а их нет в период пандемии коронавируса. Как быть? Сослаться на форс-мажор и не платить не получится**

**Всю статистику поместят в одно хранилище**

**Правительство утвердило положение о Цифровой аналитической платформе предоставления статистических данных (постановление от 22.06.2021 № 956). Ресурс начнет действовать с 1 января 2022 года. Оператором назначен Росстат.**

**Платформа объединит разрозненные статистические системы. Все основные участники статистического учета будут взаимодействовать в единой цифровой среде.**

**Установили основные принципы работы платформы — актуальность, доступность и достоверность информации, прозрачность процессов сбора и обработки, использование единой методологии.**

**Плюсы от запуска такого ресурса очевидны: процедуры сбора, хранения и распространения информации унифицируют, не будет дублироваться отчетность, первичные данные можно будет использовать многократно. Статистика станет более качественной и доступной. Все необходимые сведения можно будет получать из одного источника.**

**Портал госуслуг поможет проводить собрания собственников**

**Если собственники помещений в МКД для проведения заочных общих собраний используют ГИС ЖКХ, на портале госуслуг можно размещать сообщения о собрании, принятые решения, итоги голосования, хранить протоколы общих собраний собственников помещений.**

**Заявления и документы в электронной форме, которые подают с использованием портала, можно подписывать не только простой электронной подписью, но и усиленной неквалифицированной электронной подписью, которую используют для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме.**

***Источник: постановление Правительства от 29.06.2021 № 1057.***

**ФНС подсказывает, как проверить свою налоговую отчетность**

**С 1 июля вступили в силу поправки в Налоговый кодекс, в частности, закрытый перечень обстоятельств, при которых декларацию или расчет считают непредставленными. Среди них названа ситуация, когда декларация по НДС не соответствует контрольным соотношениям. Такие соотношения и утвердила ФНС приказом от 25.05.2021 № ЕД-7-15/519@.**

**Основное внимание — к соответствию общих сумм налога и вычетов. Например, контрольное соотношение № 2 — это равенство налога к уплате из раздела 1 и суммы к уплате из разделов 3, 4, 5, 6. Контрольное соотношение № 5 — равенство суммы вычетов построчно из раздела 8 и итогового показателя раздела.**

**Покрышки не элемент дизайна**

**Не используйте автомобильные покрышки для украшения клумб, ограждения детских площадок и не приспосабливайте их под спортивные снаряды. Старая автомобильная резина — это отходы IV класса опасности по ГОСТ 12.1.007–76 «Вредные вещества. Классификация и общие требования безопасности» и Федеральному классификационному каталогу отходов. Они вредны для здоровья, так как выделяют токсины, и к тому же пожароопасны, так как легко воспламеняются.**

**Нарушителей могут оштрафовать по части 1 статьи 8.2 КоАП. Например, в Иванове за клумбы из автопокрышек наказали семь УО. В прокуратуре сообщили, что должностных лиц оштрафовали на 10 тыс. руб. Одна УО получила административное взыскание как юрлицо — в этом случае штраф составляет от 100 тыс. до 250 тыс. руб.**

**В ТК РФ прописали новые основания отстранения от работы**

 **К новым случаям отстранения от работы, указанным в Трудовом кодексе, добавлен случай, когда работник не применят средства индивидуальной защиты. Изменения внесены в статью 76 ТК РФ Федеральным законом от 02.07.2021 № 311-ФЗ. В статье 76 ТК РФ "Отстранение от работы" перечислены ситуации, при наступлении которых работодатель обязан отстранить работника от выполнения своих прямых обязанностей. Теперь к ним добавлен случай, когда работник не применят средства защиты. Работодатель обязан не допускать к работе сотрудника, не применяющего выданные ему в установленном порядке средства индивидуальной защиты, применение которых является обязательным при выполнении работ с вредными и (или) опасными условиями труда, а также на работах, выполняемых в особых температурных условиях. Изменения вступят в силу с 1 марта 2022 года. Напомним, работодатели должны отстранять от работы сотрудников, отказавшихся пройти обязательную вакцинацию от коронавируса.**

**Заверить «первичку» просто**

**Первичные учетные документы можно заверять простой электронной подписью. Об этом напомнила ФНС в письме от 21.06.2021 № ЕА-3-26/4451@.**

**В ФСБУ «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» нет требований к электронной подписи (приказ Минфина от 16.04.2021 № 62н). Законодатель установил, что первичные учетные документы составляют на бумаге или в виде электронного документа, подписанного электронной подписью (п. 5 ст. 9 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»). Вид электронной подписи (ЭП) при этом не оговорен. Документ с ЭП равнозначен бумажному, подписанному собственноручной подписью, при выполнении требований статьи 9 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».**

**Для обязательного досудебного обжалования используйте Госуслуги**

**Роструд сообщил, что теперь через Госуслуги можно оспорить и решение трудинспекции.**

**На портале работает сервис «Досудебное обжалование решений надзорных органов». Если вы не согласны с решением контрольного органа, должны пройти процедуру обязательного досудебного обжалования. Такую жалобу получит соответствующий руководитель по подведомственности. Например, жалоба на инспектора труда попадет на рассмотрение к руководителю инспекции, а жалобу на руководителя, заместителя руководителя гострудинспекции рассмотрят в центральном аппарате Роструда.**

**Срок рассмотрения жалобы — 20 рабочих дней. Заявитель будет получать автоматически на электронную почту оповещение об этапах рассмотрения жалобы и о результатах.**

**Если решение по жалобе еще не приняли, ее можно отозвать. Но повторно по тем же основаниям пожаловаться уже не получится.**

**Сейчас обжаловать можно решения 19 контрольных ведомств по 63 видам контроля. С 1 января 2023 года такая процедура станет обязательной для всех видов контроля, которые регулирует Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».**

**ГЖИ рассказала, на что обратить внимание при подготовке МКД к отопительному периоду**

**Управление многоквартирным домом УО, ТСЖ и ЖСК должны в первую очередь подготовить к зиме систему электроснабжения и ВДГО. Об этом рассказала Госжилиспекция Московской области после проверки паспортов готовности. ГЖИ в Московской области рассказала управляющим организациям, на что обратить внимание при подготовке к осеннее-зимнему периоду. Основное внимание необходимо уделить инженерным сетям, от состояния которых зависит энергосбережение в холодное время года. В их число входят: элетрические сети и ВДГО. В местах общего пользования необходимо обеспечить плотный притвор входных дверей и оконных рам, а также целостность остекления. На трубопроводах отопления и системы ГВС установить теплоизоляцию. Готовность дома к зиме проверит комиссия, которую формируют органы МСУ в установленный субъектом РФ срок.  Для того, чтобы облегчить вам жизнь редакция Системы Управление МКД подготовила чек-лист готовности МКД к отопительному периоду, который комиссия использует на практике.  Чтобы оценить, насколько МКД готов к периоду отопления, комиссия проверит: выполнение плана текущего ремонта; качество утепления объектов МКД и ИТП; техническое состояние труб и арматуры; наличие промывки, опрессовки устройств Остальные девять пунктов чек-листа вы сможете найти в Системе Управление МКД. Скачайте его и смело используйте в работе!**

**Для ГИС ЖКХ составили дорожную карту**

**Правительство утвердило план мероприятий по переходу к целевой модели эксплуатации и развития ГИС ЖКХ. Законодатель продолжает развивать систему, чтобы пользоваться ее сервисами было проще и удобнее.**

**В плане мероприятий по модернизации ГИС ЖКХ подробно расписан процесс передачи полномочий новому оператору АО «Оператор информационной системы».**

**На базе системы предстоит создать единую цифровую платформу учета данных о ЖКХ, в том числе финансовую модель и сведения об окупаемости инвестиций. На этой платформе появятся новые, более удобные сервисы. Также планируют разработать специальное мобильное приложение.**

**ГИС ЖКХ интегрируют с региональными и муниципальными информационными системами, иными информационными системами, а также с единым порталом госуслуг. Это позволит оптимизировать процесс размещения информации в системе и исключить дублирование данных.**

**Предполагается реализовать возможность использовать инфраструктуру электронного Правительства для оказания государственных и муниципальных услуг, а также иных услуг в сфере ЖКХ.**

***Источник: распоряжение Правительства от 07.07.2021 № 1845-р*.**

**У решения собственников нет срока действия**

**Такой вывод можно сделать из определения Верховного суда от 05.07.2021 № 310-ЭС21-3707. Спорили коммерческая компания и имущественный департамент. Компания просила согласовать размещение рекламной вывески на МКД, но получила отказ.**

**Компания размещает рекламные конструкции на этом доме с 2008 года — тогда общее собрание собственников помещений приняло решение по этому вопросу. С тех пор компания неоднократно получала разрешения на основании заявления и решения общего собрания за 2008 год. Но в этот раз департамент потребовал, чтобы решение собственников было оформлено в соответствии с действующим законодательством, то есть необходимо было повторно провести общее собрание и заново получить решение собственников.**

**Спор дошел до Верховного суда, так как судебные инстанции расходились во мнении. Верховный суд указал, что первоначальное решение собственников было оформлено по действовавшим на тот момент правилам. Собрание и принятое решение не признавали недействительным, то есть документ сохраняет свою юридическую силу, пока собственники не примут новое решение. Отношения между собственниками помещений в МКД и компанией возникли до изменения законодательства, длятся более 10 лет. Собственники не обязаны повторно принимать решение по данному вопросу.**

**Операторам связи помогут договориться с управленцами**

**Минцифры вновь озаботилось доступностью инфраструктуры МКД для провайдеров. Министерство совместно с АНО «Цифровая экономика» разработало дорожную карту стимулирования инвестиционной активности операторов связи, в которой заложены мероприятия по этой теме.**

**Чиновники решили защитить интересы провайдеров, так как спрос на услуги по подключению к интернету возрос, а удовлетворить его не получается зачастую из-за сопротивления управляющих МКД организаций. Операторы связи жалуются, что управленцы «ограничивают доступ и отключают питание в процессе склонения к заключению платных договоров, существенно увеличивают стоимость размещения, до подписания договора на их условиях ограничивают доступ».**

**Минцифры планирует в ближайшее время представить дорожную карту в правительственную комиссию по цифровому развитию.**

**Не игнорируйте запросы государственных юридических бюро**

**Если вы получите запрос от государственного юридического бюро, направьте ответ в течение 30 дней. Запрос можно продлить еще на 30 дней — уведомите для этого бюро. Вы обязаны предоставить запрошенные справки, характеристики или иные документы (Федеральный закон от 01.07.2021 № 257-ФЗ).**

**Отказаться исполнить запрос можно, но только в трех случаях:**

* **у вас нет нужных сведений;**
* **запрос оформлен неправильно;**
* **запрошенные сведения — это информации с ограниченным доступом.**

**Если отказали неправомерно, нарушили сроки или предоставили заведомо недостоверные сведения, должностные лица могут получить штраф в 5–10 тыс. руб. по статье 5.39 КоАП.**

**При ответе на запрос соблюдайте конфиденциальность сведений и обеспечьте безопасность персональных данных.**

**Заблокируют или нет: ФНС запустила новый сервис**

**В личных кабинетах юрлиц и ИП появился новый раздел «Как меня видит налоговая». Расположен он во вкладке «Риск блокировки счета».**

**В новом разделе можно выяснить, есть ли у компании риск:**

* **получить приостановку операций по счетам за неподачу налоговой отчетности в срок;**
* **опоздать с декларациями или расчетами в будущем.**

**Сервис рассчитывает риск по декларациям и расчетам по данным за три года. Если компания регулярно их задерживает, риск будет высоким.**

**Информация о том, что срок подачи декларации пропущен, появится в сервисе уже на следующий день. Укажут и количество дней до возможной блокировки. Дополнительно о рисках инспекция уведомит в течение срока принятия решения о блокировке.**

**Все вакансии — на одном ресурсе**

**Теперь компании со среднесписочной численностью более 25 работников обязаны размещать информацию на цифровой платформе «Работа в России» (Федеральный закон от 28.06.2021 № 219-ФЗ).**

**Размещать нужно сведения о потребностях в работниках и об условиях их привлечения, о наличии свободных рабочих мест и вакантных должностей, специальных рабочих мест, оборудованных (оснащенных) для работы инвалидов.**

**Субъект РФ вправе установить квоту для приема на работу инвалидов. Ее размер зависит от величины компании:**

* **от двух до четырех процентов от среднесписочной численности — если в компании более 100 сотрудников;**
* **не более трех процентов от среднесписочной численности — если в компании от 35 до 100 сотрудников.**

**Нельзя оправдать собственное бездействие дефектами строительства**

**УО оспаривала предписание ГЖИ об устранении дефектов кровли. Спор возник из-за того, что в повреждениях УО не виновата — это строительные дефекты.**

**УО полагала, что проблему должны решать заказчик и застройщик в рамках гарантийных обязательств. Это работы капитального характера, а для их выполнения нет ни решения собственников, ни средств. Однако Верховный суд указал, что управленец в силу закона и договора должен обеспечить исправное состояние кровли. Предписание ГЖИ оставлено в силе (Обзор судебной практики № 2 (2021), утв. Президиумом Верховного суда 30.06.2021).**

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

1. **Вправе ли прокуратура проверить, как РСО, УО соблюдает требования ТК РФ**

**Нередко УО сталкиваются с проверками, которые в их отношении проводят органы прокуратуры. Случается, что предмет контроля вызывает у управляющих домами вопросы. Читайте, вправе ли прокуратура по собственной инициативе проверить, как управляющая организация соблюдает требования трудового законодательства.**

**Органы прокуратуры проверяют работу РСО, УО на основании поступившей информации о нарушении закона Каждая ресурсоснабжающая или управляющая организация сталкивается с проверками прокуратуры. Ведомство проверяет, как компания ведёт претензионно-исковую работу, соблюдает ли требования закона о защите персональных данных, правильно ли делает начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и много другое. Прокурорские проверки проводятся в соответствии с нормами Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» и с приказом Генеральной Прокуратуры РФ от 07.12.2007 № 195 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина». Согласно п. 6 приказа № 195, проверки исполнения законов проводятся на основании поступившей в органы прокуратуры информации, а также других материалов о допущенных правонарушениях, требующих использования прокурорских полномочий. Это происходит после поступления в прокуратуру информации о фактах нарушения законов, требующих принятия мер прокурором, если эти сведения нельзя подтвердить или опровергнуть без проведения указанной проверки. В соответствии со ст. 22 № 2202-1, прокурор при осуществлении возложенных на него функций вправе требовать от руководителей и других должностных лиц представления необходимых документов и материалов, статистических и иных сведений.**

**Органы прокуратуры не вправе подменять иные надзорные государственные органы В силу ч. 3 ст. 21 № 2202-1, решение о проведении надзорных мероприятий принимается прокурором или его заместителем и доводится до сведения руководителя или иного уполномоченного представителя организации не позднее дня начала проверки. В решении о проведении проверки в обязательном порядке указываются её цели, основания и предмет. Согласно позиции, изложенной Верховным Судом РФ в постановлении от 16.06.2003 № 86-В03-2, законодательство не предоставляет прокурорам произвольного права на проведение проверок. Для проверки должны быть веские основания, оформленные надлежащим образом. При этом, как отмечаетсяв ч. 2 ст. 21 № 2202-1, при осуществлении надзора за исполнением законов органы прокуратуры не подменяют иные государственные органы. При этом в повседневной деятельности управляющих организаций нередко возникают ситуации, когда органы прокуратуры проводят проверки на предмет нарушения трудового законодательства. Согласно ст. 353 Трудового кодекса РФ, федеральный государственный надзор за соблюдением трудового законодательства и иных актов, содержащих нормы трудового права, проводит федеральная инспекция труда. В ходе проверок она анализирует обстоятельства и причины выявленных нарушений (ст. 356 ТК РФ). Таким образом, органом, уполномоченным проводить проверки организаций на предмет соблюдения трудового законодательства, является Государственная инспекция труда, а в полномочия прокуратуры такой вид контрольных мероприятий не входит.**

**Проверки соблюдения УО трудового законодательства – вне компетенции прокуратуры Подобная ситуация возникла у управляющей организации из Ямало-Ненецкого автономного округа. В прокуратуру поступила жалоба от бывшего работника организации, поэтому ведомство решило провести внеплановую проверку УО. Органы прокуратуры запросили у организации копии трудовых договоров, сведения о заработной плате, сведения о расторжении трудовых договоров и иные внутренние документы организации. Юристы компании «МКДЭКСПЕРТ», клиентом которой является УО, в соответствии с запросом направили в прокуратуру все необходимые документы. Одновременно они составили и направили в прокуратуру Ямало-Ненецкого автономного округа жалобу. В ней юристы указали, что в данной ситуации орган прокуратуры вышел за пределы имеющихся у него полномочий, сославшись на: ч. 2 ст. 21 № 2202-1; постановлении ВС РФ от 06.06.2003 № 86-В03-2; ст.ст. 353, 356 ТК РФ; актуальную судебную практику. В результате прокуратура в рамках данной проверки больше не совершала никаких действий. После жалобы юристов в интересах УО никаких требований.**

**Если прокуратура проверяет исполнение норм ТК РФ – защищайте свои права Если управляющая организация получила от прокуратуры требование или иной документ в рамках проверки по соблюдению трудового законодательства, юристы «МКДЭКСПЕРТ» советуют:**

**- всегда отвечать на запросы надзорного органа;**

**- проверять основания для проведения проверки;**

**- в случае уверенности в законности своих действий обращаться в суд или за защитой нарушенных прав.**

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

1. **РСО требует деньги, а их нет. Как быть?**

**«У нашего УО большой долг перед РСО. Во время пандемии собираемость упала еще сильнее, и финансовое состояние совсем ухудшилось. Ресурсники грозят исками и штрафами, но денег от этого больше не становится.
Можем ли мы сослаться на форс-мажор и отменить долг?
Есть другие варианты, которые помогут исправить ситуацию?»**

**На вопрос отвечает Мария Анестратенко, ведущий эксперт в сфере ЖКХ**

**Сослаться на форс-мажор и не платить не получится. В статье мы объясним, почему этот термин не спасет вас в спорах с контрагентами, и предложим способы, которые помогут остаться на плаву в это непростое время.**

**Форс-мажор «временно нет денег»**

**Законодательно «нет денег» — это не форс-мажор. Судебная практика идет именно по такому пути.**

**Характерный повод в 2020 году применить правило о форс-мажоре — ситуация, когда УО или жилищное объединение накопили долг перед РСО в период действия ограничительных мер.**

**Проблема неплатежей встала остро, так как граждане на самоизоляции отложили платежи за ЖКУна потом. Крупные долги в сфере управления МКД образовались перед РСО, специализированными организациями, например, по обслуживанию лифтов, аварийному обслуживанию МКД.**

**В такой ситуации у УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК объективно нет средств на погашение долгов перед РСО и подрядными организациями. А неисполнение обязательств качественно и в срок влечет еще и финансовые санкции в виде пеней, неустоек, договорных штрафов и т. д. К тому же появляются риски расторжения договоров с РСО и привлечения к ответственности за нарушение лицензионных требований.**

**Как правильно использовать термин «форс-мажор»**

**Вы не сможете отменить обязанность оплачивать долги перед РСО и другими контрагентами. Но сможете избежать ответственности в виде пени и штрафов. Еще можно попросить отсрочку платежей.**

**Обосновать суду, что пандемия — это форс-мажор, сложно. Поэтому ссылайтесь на акты уполномоченных органов, которые подтвердят, что коронавирус или введенные из-за пандемии ограничения — это обстоятельство непреодолимой силы.**

**Дело в том, что если отсутствие денежных средств вызвано установленными ограничительными мерами, то оно может быть признано основанием для освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств на основании**[**статьи 401**](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=542679940&anchor=XA00MC82NM#XA00MC82NM)**Гражданского кодекса. В частности, Пленум Верховного суда разъяснил, что должник не отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (**[**п. 9 постановления от 24.03.2016 № 7**](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=96&npid=420344197&anchor=XA00M3G2M3#XA00M3G2M3)**).**

**Нажимайте на планочки-заголовки ограничительных мер, чтобы прочитать их последствия**

**РИСУНОК Кейс: ограничительные меры как обстоятельства непреодолимой силы**

[**Режим самоизоляции или карантин**](https://e.profkiosk.ru/media/2cb46e01-af76-403c-bb53-f648d8174adc/5index.html#tab-1)

***Последствия:*** УО теряет возможность исполнить обязательства по проведениюосмотров и ремонтных работ на общем имуществе, доступ к которому есть только из помещения собственника (стояки ГВС, ХВС, отопления и т.п.). А это может повлечь невозможность исполнить предписание органа ГЖН в части ремонта таких инженерных систем.

[**Мораторий на банкротство физических лиц и взыскание с них задолженности
и пеней**](https://e.profkiosk.ru/media/2cb46e01-af76-403c-bb53-f648d8174adc/5index.html#tab-2)

***Последствия:* УО теряет возможность в полном объеме рассчитываться с РСО
или специализированными организациями. Например, с обслуживающими лифтовое
или газопотребляющее оборудование.**

[**Запрет на передвижение**](https://e.profkiosk.ru/media/2cb46e01-af76-403c-bb53-f648d8174adc/5index.html#tab-3)

***Последствия:* теряют возможность выполнять некоторые работы (предоставлять услуги) подрядные организации, на которые у них заключен договор с УО и за исполнение которых УО отвечает перед собственниками. Например, услуги консьержа.**

[**Карантин и запрет на передвижение**](https://e.profkiosk.ru/media/2cb46e01-af76-403c-bb53-f648d8174adc/5index.html#tab-4)

***Последствия:* УО теряет возможность организовать личный прием потребителей руководством УО и в представительствах компании, как предусмотрено в Правилах осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных постановлением Правительства от15.05.2013 № 416. А это уже квалифицируется как административное правонарушение в соответствии со статьей 7.23.3 КоАП.**

**Чтобы избежать ответственности, управленец должен доказать, что он не может рассчитаться с РСО именно из-за наступивших обстоятельств непреодолимой силы. Такое положение закреплено в**[**части 3**](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=542679940&anchor=XA00MGM2OA#XA00MGM2OA)**статьи 401 Гражданского кодекса и его подтверждает Пленум Верховного суда (**[**п. 5 постановления от 24.03.2016 № 7**](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=96&npid=420344197&anchor=XA00M262MM#XA00M262MM)**). Но сделать это непросто.**

**Для освобождения от ответственности нужно доказать:**

* **наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы;**
* **причинно-следственную связь между возникшими обстоятельствами непреодолимой силы и невозможностью либо задержкой исполнения обязательств;**
* **непричастность стороны к созданию обстоятельств непреодолимой силы;**
* **добросовестное принятие стороной разумно ожидаемых мер для предотвращения (минимизации) возможных рисков.**

**Как и когда воспользоваться форс-мажором**

**Если не можете заплатить, незамедлительно сообщите РСО, что не можете выполнить свои обязательства. Даже если точно уверены, что другая сторона договора знает о происходящем в стране, нужно направить ей письмо.**

**Отправляйте уведомление всеми возможными способами: и обычной почтой, и электронной. Бумажные письма отправляйте по адресу контрагента в ЕГРЮЛ, если в договоре не указан другой адрес для направления письменной корреспонденции.**

**В письме просите предоставить рассрочку платежей и списать пени.**

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

1. **Должен ли потребитель до суда направить РСО или УО требование о перерасчёте**

**УО при взыскании с собственников долгов за ЖКУ обязаны следовать досудебному порядку решения споров. Но случается обратная ситуация: жители МКД требуют от компании сделать им перерасчёт внесённой платы. Читайте, обязаны ли они при этом следовать процедуре досудебного урегулирования вопроса, чтобы получить через суд перерасчёт и штраф за нарушение прав потребителей.**

**Досудебное урегулирование спора обязательно при взыскании УО задолженности за ЖКУ**

 **В соответствии с ч. 5 ст. 4 АПК РФ, гражданско-правовые споры о взыскании денежных средств по договорам и сделкам передаются в суд только после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию. Сделать это можно по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии, если иные сроки/порядок не установлены законом или договором. К таким правоотношениям относятся и взыскание УО и ТСЖ долгов за жилищно-коммунальные услуги. Управляющие домами при обращении с иском в суд обязаны подтвердить, что это требование закона выполнили: указать на это в исковом заявлении и приложить соответствующие документы (п. 8 ч. 2 ст. 125, п. 7 ч. 1 ст. 126 АПК РФ). Согласно п. 2 Обзора практики ВС РФ от 22.07.2020, соблюдение досудебного порядка урегулирования спора перед обращением в суд с требованием о взыскании расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с юрлица обязательно (ст. ст. 210, 249 ГК РФ, ст. ст. 153, 158, 162 ЖК РФ, ч. 5 ст. 4 АПК РФ). Если ко дню обращения в суд срок на досудебное обжалование ещё не истёк, то суд должен возвратить исковой заявление (п. 8 Обзора практики ВС РФ от 22.07.2020).**

**Собственники вправе через суд требовать от управляющей организации перерасчёт платы за ЖКУ и уплату штрафа**

 **Исходя из позиции судов и норм НПА, управляющие организации при взыскании с жителей домов долгов за ЖКУ обязаны соблюдать досудебный порядок действий. Но случается, что не УО требует взыскать с собственников деньги в суде, а сами жители дома обращаются за защитой своих прав, например, при ненадлежащем содержании управляющей организацией внутридомовых сетей или общего имущества. В одном из таких споров суды, в том числе Верховный суд РФ, рассматривали вопрос о том, должны ли собственники помещений в доме соблюдать требования законодательства по досудебному порядку урегулирования таких споров. Группа жителей одного из МКД г. Фокино Приморского края неоднократно обращалась в управляющую организацию с требованиями надлежащим образом выполнять обязанности по содержанию и ремонту их общедомового имущества, а также прекратить начислять плату за услуги, которые она не оказывала. Для подтверждения этих фактов они делали фотографии, например, что УО не убирает в подъездах и на придомовой территории или обслуживает лифт, которые долгое время стоял в нерабочем состоянии. УО не реагировала, продолжая взимать плату за все эти услуги в полном объёме. Жители дома обращались с жалобами в муниципалитет и орган ГЖН, прокуратуру, но результата не было. Поэтому они обратились с иском в суд, требуя, чтобы УО вернула им уплаченные деньги за неоказанные услуги на сумму более 40 тысяч рублей. Также собственники потребовали, чтобы компания выплатила им компенсацию морального вреда по 5 тысяч рублей каждому и штраф.**

**УО заплатит штраф за нарушение прав потребителя, если суд согласится с правом собственника на перерасчёт платы за ЖКУ**

 **Суды первой инстанции и апелляции в своём решении были единодушны. Истцы предоставили неоспоримые доказательства того, что в спорный период они исправно оплачивали счета за ЖКУ, которые выставляла управляющая организация. При этом составленные ими акты и фотоматериалы подтверждали, что УО предоставляла услуги ненадлежащего качества или вовсе их не оказывала. Суд первой инстанции удовлетворил требования истцов о взыскании с УО сумм переплат за ЖКУ в спорный период, компенсации морального ущерба и штрафа на 8,4 тысячи рублей. Штраф УО получила за то, что отказалась сделать перерасчёт платы за ЖКУ в досудебном порядке и не приняла мер для организации надлежащего оказания услуг (ч.ч. 1, 2.3 ст. 161 ЖК РФ, ч. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-I, п. 46 Постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17). Ход дела поменялся в кассационной инстанции, куда управляющая организация обратилась с жалобой. Она оспаривала сумму штрафа, считая, что не должна его платить, поскольку собственники не следовали нормам НПА о досудебном порядке решения спора. Кассационный суд согласился с позицией компании. В силу ч. 6 ст. 13 № 2300-I, если суд удовлетворил требования потребителей, он взыскивает с ответчика штраф за отказ их выполнить в добровольном порядке. Сумма штрафа равна 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Суд указал на то, что такой штраф взыскивается с ответчика только за отказ от добровольного исполнения требований потребителей. Но, как отметил судья, собственники не предоставили доказательств, что обращались в УО с заявлением или претензией о возврате им денег, оплаченных за неоказанные услуги. Это признали и сами истцы, указав, что не обязаны направлять управляющей организации какие-то претензии по этому поводу. Поэтому кассационный суд сделал вывод, что решение суда первой инстанции в части взыскания с УО штрафа подлежит отмене. Собственники не заявляли свои требования в досудебном порядке, а это, по мнению суда, нужно было делать обязательно.**

**Суд не требует от собственника соблюдения порядка досудебного урегулирования в спорах о перерасчёте платы за ЖКУ**

 **Жители дома подали жалобу в Верховный суд РФ, считая, что кассационный суд не прав, освободив управляющую организацию от штрафа за отказ сделать перерасчёт платы без судебного разбирательства. ВС РФ встал на сторону собственников. Он отметил, что управляющие домами несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества перед собственниками помещений, в том числе за нарушение своих обязательств (п. 42 ПП РФ № 491). К отношениям между УО и собственниками применяются нормы Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-I о защите прав потребителей. Если суд удовлетворил требования собственников о взыскании с компании заявленных средств, то УО должна оплатить штраф за то, что не согласилась вернуть деньги добровольно, без суда. Согласно п. 46 постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17, такой штраф взыскивается с ответчика в пользу потребителя независимо от того, заявлялось ли такое требование суду. В постановлении Пленума ВС РФ от 22.06.2021 № 18 о досудебном урегулировании споров также нет отсылок на то, что по данной категории судебных дел предусмотрен обязательный досудебный порядок. Поэтому ВС РФ сделал вывод: нормы законодательства не содержат указания на то, что штраф назначается только в случае, если потребитель заявил свои требования согласно процедуре досудебного урегулирования спора. К тому же, как отметил судья, собственники неоднократно обращались в УО с требованием провести ремонт общего имущества, оказывать заявленные в договоре услуги и сделать перерасчёт платы за ЖКУ за предыдущие периоды, но компания этого не сделала. Суды всех инстанций признали право истцов на такой перерасчёт, то есть удовлетворили требования собственников. В таких обстоятельствах ВС РФ посчитал, что первая инстанция правомерно решила взыскать с управляющей организации штраф, а постановление кассационного суда было отменено.**

**Отсутствие претензии от собственника не освобождает УО от уплаты штрафа за нарушение прав потребителей**

 **Если управляющая организация обратиться в суд для взыскания долга за ЖКУ с собственника-неплательщика, то судья обязательно обратит внимание на то, прошла ли компания этап досудебного урегулирования спора. Если нет, то иск будет отклонён. При этом, если собственники помещений через суд потребуют управляющую организацию сделать им перерасчёт платы за ЖКУ, то с них не будут требовать доказательств направления компании претензии до суда. Также это не повлияет на решение суда о присуждении потребителям штрафа в размере 50% от суммы, которую истец получит от УО в качестве перерасчёта: НПА не содержат требований по соблюдению обязательного досудебного порядка урегулирования для данной категории дел о защите прав потребителей. УО в силу закона обязана надлежащим образом содержать общее имущества дома, ремонтировать его и оказывать согласованные с ней по договору услуги, а также делать перерасчёт платы за ЖКУ, если они предоставляются некачественно. Собственники не должны предъявлять дополнительно требования и претензии по данному вопросу. Если собственники через суд добиваются от УО перерасчёта платы за ЖКУ и суд удовлетворит их требования, то компании по умолчанию также присудят штраф согласно ч. 6 ст. 13 № 2300-I. Рекомендуем управляющим организациям внимательно и добросовестно относится к выполнению своих обязанностей по управлению домами, а также к обращениям собственников о существующих нарушениях. Анализируйте их обоснованность и при наличии вашей вины делайте перерасчёт. Если собственники пойдут в суд и докажут свою правоту, УО понесёт ещё большие убытки, заплатив штраф за нарушение прав потребителей.**

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

1. **Кто несёт расходы при перерасчёте платы за некачественные КУ**

**Новое постановление Правительства РФ установило правила выплаты компенсации, которую РСО вправе требовать от УО при перерасчёте платы потребителя за некачественные коммунальные услуги. Читайте, когда и при каких условиях управляющая организация должна оплатить расходы поставщика ресурсов, понесённые при снижении платы за услуги ненадлежащего качества.**

 **Перерасчёт платы за некачественные коммунальные услуги делают виновные в них УО или при прямых договорах – РСО**

 **Подход к перерасчёту платы и возмещению ущерба потребителю при предоставлении некачественных коммунальных услуг изменился в октябре 2020 года. Федеральным законом от 27.10.2020 № 351-ФЗ законодатели внесли корректировки в ст. 157.2 ЖК РФ. Ранее, до № 351-ФЗ, исполнитель при оказании коммунальных услуг ненадлежащего качества делал перерасчёт платы за них и оплачивал штраф потребителю. № 351-ФЗ скорректировал ст. ст. 157, 157.2 ЖК РФ: из них исключили требование уплаты такого штрафа. Согласно новой формулировке ч. 5 ст. 157 ЖК РФ, перерасчёт платы за некачественные коммунальные услуги делает управляющая организация, ТСЖ или кооператив, которые являются исполнителями КУ. При прямых договорах и непосредственном управлении домом в соответствии с ч.12 ст. 157.2 ЖК РФ – РСО и регоператор по обращению с ТКО, если нарушения произошли до границ общего имущества МКД. Перерасчёт делается в порядке, установленном в гл. IX ПП РФ № 354 – вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги (п. 98 ПП РФ № 354). При этом, в соответствии с ч. 11 ст. 157.2 ЖК РФ, если некачественные услуги стали следствием плохой работы УО по содержанию общего имущества дома, то РСО вправе требовать от управляющей организации компенсации суммы перерасчёта.**

**УО выплачивает РСО компенсацию за некачественную услугу, если доказана вина УО в случившемся**

 **Для определения правил предоставления компенсации в соответствии с ч. 11 ст. 157.2 ЖК РФ и других вопросов перерасчёта платы из-за некачественных коммунальных услуг Правительство России разработало новое постановление. Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 1017 вступило в силу 10 июля 2021 года и внесло изменения в ПП РФ № 354, которые напрямую коснулись работы управляющих домами. Так, появился новый подпункт в п. 31(1) ПП РФ № 354 об обязанностях УО, ТСЖ и кооперативов при прямых договорах собственников с поставщиками коммунальных ресурсов. В п. 31(1) ПП РФ № 354 добавлен пп. «и», в котором говорится, что РСО при прямом договоре праве требовать с УО компенсацию сумм перерасчёта платы за услуги ненадлежащего качества, если: К такому нарушению привела плохая работа по содержанию и ремонту общего имущества МКД  управляющей организации. Вина УО в таком нарушении подтверждена соответствующим актом. Отсутствуют зафиксированные нарушения качества коммунальных услуг, допущенные самим поставщиком ресурсов до границ общего имущества МКД и границ внешних сетей. Если эти условия соблюдены, то РСО сначала делает перерасчёт платы за коммунальную услугу потребителю, а затем направляет УО или ТСЖ требование о компенсации фактически понесённых расходов – суммы, на которую уменьшилась плата потребителя. УО обязана компенсировать эти расходы в течение 10 рабочих дней с момента получения такого требования.**

**При непосредственном управлении РСО делает перерасчёт при наличии её вины в ненадлежащем качестве услуг**

 **Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 1017 также регулирует вопрос перерасчёта и компенсаций в случае, если МКД находится в непосредственном управлении. Соответствующие изменения внесены в п. 103 ПП РФ № 354. Если РСО виновата в некачественных коммунальных услугах, то она делает потребителю перерасчёт платы в соответствии с ч. 5 ст. 157 ЖК РФ. Но в случае, когда в акте указано, что нарушения возникли во внутридомовых сетях, исполнитель КУ не делает перерасчёта. При этом потребители вправе требовать возмещения причинённых им убытков, в том числе вызванных полной оплатой некачественной коммунальной услуги, с организации, с которой собственники помещений в МКД заключили договор на обслуживание, содержание и ремонт внутридомовых систем.**

**УО нужно доказать вину РСО, чтобы не нести расходов из-за некачественных коммунальных услуг**

 **Как показывает практика, по умолчанию в коммунальных услугах ненадлежащего качества в МКД считается виноватой УО: она отвечает за рабочее состояние внутридомовых инженерных систем до границ балансовой принадлежности. Чтобы доказать, что в некачественной услуге виновата РСО, необходимо организовать и провести проверку КУ и составить соответствующий акт или заключение о некачественной услуге на границе дома. Не будет акта, который доказывает вину поставщика услуги, – управляющая домом организация сделает перерасчёт или же, при прямом договоре, выплатит РСО компенсацию. В процессе фиксации услуг ненадлежащего качества и установления их причины большую роль играет АДС управляющей организации. Порядок действий диспетчеров при поступлении жалобы потребителя на качество коммунальных услуг прописан в разд. X ПП РФ № 354. Примерная схема действий, согласно ПП РФ № 354, выглядит следующим образом: Житель дома заявляет о некачественной КУ в аварийно-диспетчерскую службу письменно или устно (п.п. 105 – 106, здесь и далее ПП РФ № 354). Если сотрудник АДС знает о причинах нарушений, то он должен сразу же сообщить их потребителю и записать в журнале регистрации эти сведения (п. 107). Если причина неизвестна, диспетчер должен согласовать с заявителем дату и время, когда будет проведена проверка факта нарушения качества КУ (п. 108). Время не может быть позднее, чем через 2 часа после получения жалобы от потребителя. Диспетчер передаёт информацию о времени и дате проверки качества КУ поставщику коммунальных ресурсов (п. 107). По результатам проверки должен быть составлен акт, в котором указываются дата и время её проведения, выявленные нарушения, если такие были установлены, или отметки об отсутствии нарушений (п. 109). Если потребитель не сможет дозвониться до АДС с жалобой на некачественную коммунальную услугу, он имеет право составить акт проверки качества КУ в отсутствие представителей УО и РСО: документ подписывают два потребителя и председатель совета МКД/председатель ТСЖ/ЖК (п. 110(1)). Чтобы УО не оказаться в ситуации, когда без нёе был составлен акт о некачественной коммунальной услуге с возложением вины на компанию, ей следует со всей ответственностью подойти к организации работы АДС. В том числе сделать её более эффективной и точной за счёт автоматизации. Мы предлагаем управляющим организациям воспользоваться для этого сервисом «АДС на 100%»: он поможет максимально исключить ошибки сотрудников при работе с заявками и обращениями жителей МКД. Заполните форму, если хотите принять участие в 30-дневном бесплатном тестировании и использовании сервиса «АДС на 100%».**

**Семь нарушений при подаче заявления о перерасчете**
**Причина № 1.**

**Заявление подал не тот потребитель. Попросите предъявить документы того, кто пришел к вам с заявлением о перерасчете платы. Сличите данные в заявлении и сверьте фотографию. Далее посмотрите прописку — она должна совпадать с адресом помещения, по которому просят пересчитать плату.**

**Дело в том, что требовать перерасчета может только собственник помещения, наниматель социального жилья или зарегистрированный в этом помещении житель. Именно их признают потребителями КУ в рамках Правил, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила № 354).**

**Если перед вами лицо, которое проживает в помещении без регистрации, вы должны отказать ему в перерасчете. Пример отказа смотрите на *рисунке*. Скачать пример можно здесь>>>**

**РИСУНОК Пример отказа в перерасчете платы**

 **Найдите по дорожной карте причину для отказа именно для вашего случая и укажите ее в ответе потребителю Вы вправе перечислить в ответе все нарушения или указать только одно. Если укажете все — у вас будет больше шансов отстоять свое решение в суде Всегда указывайте нормативное обоснование своего решения**

**Причина № 2.**

**Заявление составили не на том языке. Если вы получили заявление о перерасчете платы не на русском языке, то вправе отказать заявителю. Исключение — потребитель предоставил легализованный перевод документа. Дело в том, что на территории России все документы должны подаваться на государственном языке.**

**Это также подтверждает пункт 94 Правил № 354. Законодатель прямо указал, что документы нужно составлять на русском языке или прикладывать их официальный перевод. Заявление — это документ, и значит, должно соответствовать приведенным требованиям.**

**Причина № 3.**

**Заявление подписало не то лицо. Подписывать заявление должен тот, кто его подает. На соблюдение этого требования указывает абзац 1 пункта 94 Правил № 354. Поэтому сличите подпись заявителя в паспорте и посмотрите на ее расшифровку.**

**Иногда заявление от имени собственника подают его супруг или другой член семьи, арендатор и ставят свою подпись. В таких ситуациях отказ в перерасчете будет правомерен.**

**Причина № 4. Потребитель просит перерасчета не за те услуги. Если заявитель просит пересчитать плату за отопление, любую жилищную услуг, в том числе «Содержание жилья», КР на СОИ или капремонт, — откажите ему. В ответе сошлитесь на положение пункта 88 Правил № 354 и разъяснения Верховного суда о том, что собственники не могут требовать перерасчет за жилищные услуги (п. 37 Обзора Пленума ВС от 27.06.2017 № 22).**

**Перерасчету из-за временного отсутствия подлежат только коммунальные услуги — ХВС, ГВС, водоотведение, электроэнергия, газ и ТКО, если в регионе услугу по вывозу мусора начисляют по количеству проживающих.**

**Причина № 5.**

**Потребитель не отсутствовал, а просто «гостил». Чтобы отъезд признали временным отсутствием, потребитель должен не находиться в своем доме более пяти дней подряд. За меньший период он не вправе требовать перерасчет, даже если действительно уезжал в командировку или лежал в больнице. Такое условие устанавливает пункт 86 Правил № 354.**

**Причина № 6.**

**Пропустили сроки подачи заявления. Посчитайте сроки от даты возвращения потребителя домой до даты обращения к вам. Если получится больше 31 дня, откажите ему в требовании. Такие сроки устанавливает пункт 91 Правил № 354. Нарушение срока признают причиной для отказа в перерасчете.**

**Причина № 7.**

**В квартире установлен ИПУ. Наличие прибора учета КУ, плату за которую потребитель просит пересчитать, дает вам право отказать в корректировке начислений. Дело в том, что просить о перерасчете могут лишь те потребители, в помещениях которых нет технической возможности установить ИПУ. Это закреплено в пунктах 86, 92 Правил № 354.**

**Указанное правило распространяется также на случаи, когда в квартире установлен неисправный ИПУ или его показания не передают, а плату рассчитывают по нормативу потребления КУ.**

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

1. **Ошибки в аналитике ГИС ЖКХ по лицевым счетам**

**Продолжаем тему, что делать поставщику информации в ГИС ЖКХ, если орган Госжилнадзора требует от него устранить нарушения, которых по факту нет. Читайте, как РСО удалось отменить предписание ГЖИ, основанное на результатах автоматического анализа ГИС ЖКХ по проценту размещённых в ней лицевых счетов.**

 **Процент размещённых в системе лицевых счетов по каждому дому зависит от количества поставщиков ЖКУ**

 **Госжилинспекция Курганской области провела плановую документарную проверку работы поставщика газа, в том числе по заполнению компанией ГИС ЖКХ. По результатам мониторинга системы надзорный орган выдал РСО предписание об устранении нарушений. ГЖИ установила, что организация не в полном объёме вносит сведения в систему: средний процент размещённых лицевых счетов по 395 домам составляет 98,7%, платёжных документов – 98,07%, сведений об ИПУ – чуть более 52%. ГЖИ в предписании потребовало от РСО разместить в ГИС ЖКХ полную и актуальную информацию в соответствии с ч. 19 ст. 7 № 209-ФЗ, разд. 8 приказа № 74/114/пр. Поставщик газа с такой позицией ведомства не согласился и подал в суд иск с требованием признать предписание незаконным. РСО указала, что оно неисполнимо и не отвечает принципам конкретности. Компания своевременно размещает в системе всю положенную информацию. При этом процент размещённых лицевых счетов по каждому дому зависит от количества поставщиков ЖКУ и может быть как более, так и менее 100%. ГЖИ настаивала на своём: факты нарушений подтверждён скриншотами из ГИС ЖКХ и распечатками из неё, которые показывают, что РСО размещает информацию не в полном объёме. Спор перешёл в суд (дело № А34-1368/2020).**

 **Количество открытых в доме лицевых счетов не всегда соответствует количеству помещений в нём**

 **Суд первой инстанции при рассмотрении иска отметил, что в соответствии с ч. 19 ст. 7, п. 33 ч. 1 ст. 6 № 209-ФЗ, поставщики коммунальных ресурсов размещают в ГИС ЖКХ информацию о состоянии расчётов с ними потребителей. РСО размещает в ГИС ЖКХ информацию согласно пп. 5.2 п. 5 разд. 8 № 74/114/пр только тогда, когда является исполнителем коммунальных услуг в соответствии с п. 17 ПП РФ № 354. В иной ситуации она не располагает сведениями о расчётах с потребителями. РСО представила в суд доказательства, что она поставляет газ не во все помещения многоквартирных домов. Например, в одном из них, где по данным ГЖИ, процент заполнения составляет 93,3%, 34 квартиры: в четыре из них газ не подаётся и лицевые счета закрыты, а одной из квартир присвоено сразу четыре лицевых счёта, поскольку у всех комнат разные собственники. Таким образом РСО размещает сведения по 33 лицевым счетам. И такая ситуация сложилась почти во всех МКД, где работает истец. Поскольку газ поставляется не во все помещения МКД, то процент размещения в ГИС ЖКХ лицевых счетов и платёжных документов не может быть равен 100. Суд, рассмотрев эти доказательства, сделал вывод, что ГЖИ при проверке не выясняла подобные нюансы и ограничилась общим мониторингом показателей.**

 **Поставщик информации обслуживает не все помещения в доме и информация по ним отсутствует**

 **Суд первой инстанции также рассмотрел вопрос о том, как рассчитывается и от чего зависит показатель в 100% размещения сведений в ГИС ЖКХ по лицевым счетам. В системе в блоке дополнительной информации о доме отображается процент размещённых лицевых счетов, рассчитанный как «количество помещений с лицевыми счетами/ количества помещений в МКД». Чтобы значение в столбце «% размещенных ЛС» стало равным 100%, необходимо, чтобы все поставщики ЖКУ разместили хотя бы один лицевой счёт для каждого помещения дома. Судья также обратился в службу поддержки ГИС ЖКХ по данному вопросу. Она ответила, что:**

**Один лицевой счёт может быть в отношении нескольких помещений, в связи с этим помещений в доме может быть больше, чем счетов, а значение в столбце «% размещения ЛС» равен 100%.**

**В отношении одного помещения может быть размещено несколько счетов, при этом в доме могут оставаться помещения, в отношении которых сведения о лицевых счетах не размещены. В этом случае количество счетов может быть равно и больше количества помещений, а значение в столбце «% размещённых ЛС» меньше 100%.**

 **Суд сделал вывод, что показатель 100% является зависимым от информации, размещённой всеми поставщиками ЖКУ.**

 **Если он ниже 100%, это не значит, что один из поставщиков разместил её не в полном объёме. ГЖИ при проверке должна была установить, какие именно лицевые счета и платёжные документы РСО не внесла в систему. Предписание ведомства содержит только общую формулировку о необходимости разместить сведения в полном объёме, без обозначения адресов домов. Оно не отвечает принципам исполнимости, не содержит конкретных указаний и чётких формулировок. Суд первой инстанции удовлетворил требования РСО и признал предписание незаконным.**

 **Для получения результата аналитики в 100% компания должна разместить в системе хотя бы один лицевой счёт по каждому помещению ГЖИ обратилась в апелляционный суд, указав, что факт нераскрытия заявителем такой информации подтверждён скриншотами сайта ГИС ЖКХ и актом проверки. Суд неверно трактовал значение показателя «процент размещения ЛС» равного 100%. Ведомство посчитало: суд не учёл, что ГЖИ проводила проверку только по одной РСО. Аналитика формировалась в отношении отдельных домов и только по данной компании. Чтобы процент лицевых счетов составил 100, необходимо, чтобы по каждому помещению она разместила хотя бы один лицевой счёт. Процент размещения не зависит от количества лицевых счетов. Ноапелляционный суд согласился с позицией коллег: ГЖИ при проверках не обратила внимание на то, что РСО обслуживает не все помещения в доме. В такой ситуации процент размещенных лицевых счетов не может быть равен 100. Госжилинспекция подала жалобу в кассационный суд. Материалы дела доказывают, что РСО допустила нарушения при заполнении ГИС ЖКХ. Отсутствие указанной в предписании информации компания не оспаривала и не приводила уважительных причин, почему она не могла разместить все сведения в системе. Кассационный суд оставил решение коллег в силе, не добавив ничего нового к тому, что сказали судьи предыдущих инстанций. Госжилинспекция спор проиграла, но у неё ещё есть время, чтобы обжаловать итоги в Верховном суде РФ.**

 **УО и РСО следует оспаривать неверные результаты автоматического анализа ГИС ЖКХ по проценту её заполнения**

 **Выводы судов по делу № А34-1368/2020 показывают, что органы ГЖН иногда ограничиваются общим показателем заполняемости ГИС ЖКХ, который формируется в системе автоматически без учёта нюансов, что правомерно. Мы об этом уже говорили в своих статьях: Как УО оспорить неверные результаты автоматического анализа ГИС ЖКХ ГИС ЖКХ в части проведения автоматического анализа не соответствует законодательству и налагает на управляющие организации обязательства, не предусмотренные нормативно-правовыми актами. Если в адрес УО поступило письмо от органа Госжилнадзора, в котором он ссылается на данные анализа полноты размещения информации в системе и грозит штрафами, ей следует убедиться, что в ГИС ЖКХ размещена вся необходимая информация, а затем оспаривать требования ведомства. Нужно ли выполнять общее поручение ГЖИ «проверить всё» в ГИС ЖКХ Любое требование надзорного органа в отношении УО должно быть исполнимым. В определении ВС РФ от 22.05.2017 № 309-КГ17-4669 указано, что «… требования, изложенные в предписании, должны быть реально исполнимы, предписание должно содержать конкретные указания, чёткие формулировки относительно конкретных действий, которые необходимо совершить исполнителю..., изложение должно быть кратким, чётким, ясным, последовательным, доступным для понимания всеми лицами. Оно не должно носить признаки формального выполнения требований». Что делать с предписанием ГЖИ о нарушениях в ГИС ЖКХ, которых нет Если орган ГЖН требует от вас устранения несуществующих нарушений в ГИС ЖКХ, мы рекомендуем сначала проверить наличие в системе всей необходимой информации и её актуальность. Затем направьте в орган ГЖН ходатайство об отзыве предписания, приложив скриншоты своего личного кабинета в системе, которые показывают, что нарушений нет. Сделать это нужно до истечения срока исполнения предписания. Если орган ГЖН отказался отзывать предписание или проигнорировал ходатайство, обратитесь в ведомство с заявлением о продлении срока исполнения требований на период их оспаривания в суде и направьте в суд заявление с требованием признать предписание незаконным, обосновав свою позицию. Вы можете сделать эти шаги самостоятельно или обратиться в стороннюю юридическую компанию, которая имеет опыт в решении подобных судебных споров.**

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

1. **Три нарушения, которые допускают при доказывании отсутствия техвозможности установить ИПУ**

**Претендовать на перерасчет могут лишь те жители, у которых нет технической возможности установить в своем помещении ИПУ. При этом они обязаны доказать, что такая возможность действительно отсутствует. На этом этапе мы насчитали три ошибки, которые приведут к отказу в перерасчете.**

**Ошибка № 1. Не подтвердили отсутствие тех. возможности. Если потребитель не приложил к заявлению о перерасчете платы акт об отсутствии технической возможности установить ИПУ в помещении, вы вправе отказать в перерасчете. Такое правило вытекает из положения абзаца 2 пункта 86 Правил № 354.**

**Но, вынося такой вердикт, будьте готовы к тому, что житель обратится к вам за подобным актом, — по закону его составляет исполнитель КУ (подп. К(3) п. 33 Правил № 354).**

|  |
| --- |
| **Пример** **Суды поддерживают управленцев в спорах с жителями, если они не предоставляют акт об отсутствии технической возможности установки ИПУ****Житель требовал от УО перерасчета платы в виду отсутствия у него в квартире ИПУ. Управляющая отказала собственнику, так как к заявлению гражданин не приложил акт об отсутствии технической возможности установки прибора учета. Житель счел такое требование излишним и обратился в суд.** **Спор дошел до Верховного суда. Высшая инстанция отказала собственнику в его требовании.****Суд указал, что условие о подтверждении технической невозможности установки прибора учета не противоречит нормам Жилищного кодекса. Более того — направлено на стимулирование перехода на оплату коммунальных услуг исходя из показаний приборов учета в целях эффективного и рационального использования ресурсов.** **Если потребитель не установил прибор учета при наличии технической возможности его установки, право на перерасчет платы у него отсутствует (решение Верховного суда от 22.08.2018 № АКПИ18-603).**  |

**Ошибка № 2. Отсутствие технической возможности подтвердило некомпетентное лицо. Проверьте, кто составил акт об отсутствии техвозможности установить ИПУ. Такой акт должен составить представитель управляющей МКД организации или РСО.**

**Если же акт составил сам потребитель единолично или с привлечением соседей — это повод признать акт некорректным и отказать в перерасчете. В этой ситуации ссылайтесь на подпункт К(3) пункта 33 Правил № 354, в котором описан порядок действий потребителя для получения такого акта.**

**Ошибка № 3. Отсутствие техвозможности подтвердили не для той КУ. Обратите внимание, акт для какой КУ принес вам потребитель. Бывают случаи, когда житель просит пересчитать плату сразу по нескольким услугам, но акт прикладывает лишь по одной. В этой ситуации вы вправе отказать ему в перерасчете. При этом также ссылайтесь на положение абзаца 2 пункта 86 Правил № 354.**

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

1. **Пять нарушений при доказывании факта отсутствия в квартире**

**Чтобы получить корректировку платы за КУ, жители должны доказать, что действительно отсутствовали в помещении более пяти дней подряд. Для этого они предоставляют управленцам соответствующие документы. При проверке документов вы можете увидеть пять причин для отказа в перерасчете.**

**Причина № 1. Не предоставили документы, которые подтверждают отсутствие потребителя в помещении. Если потребитель не приложил к заявлению документы, которые подтверждают факт его отсутствия в квартире, — откажите ему в перерасчете.**

**Дело в том, что пункты 92, 93 Правил № 354 прямо указывают на обязанность потребителей подтверждать факт своего отсутствия в помещении. В этом же пункте приведен полный список документов, которыми житель однозначно подтвердит факт своего отсутствия:**

* **документ об отъезде в служебную командировку (командировочное удостоверение, приказ, распоряжение) с приложением проездных билетов;**
* **справка о лечении в стационарном лечебном или санаторном учреждении;**
* **проездные билеты на имя потребителя с отметкой перевозчика об использовании билета;**
* **счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания;**
* **документ, подтверждающий временную регистрацию по месту пребывания;**
* **справка от вневедомственной охраны с указанием начала и окончания периода, когда жилое помещение находилось под непрерывной охраной без использования потребителем;**
* **справка, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения учебного заведения, детского дома, школы-интерната, специального учебно-воспитательного и иного детского учреждения с круглосуточным пребыванием;**
* **загранпаспорт с отметками о выезде и въезде в РФ или справки от консульского учреждения или дипломатического представительства РФ о временном пребывании гражданина за пределами страны;**
* **справка от СНТ о временном пребывании гражданина на территории ведения садоводства или огородничества.**

|  |
| --- |
| **Пример Собственник предоставил документы для перерасчета в суд, но не передал их в УО** **Собственник подал УО заявление о перерасчете платы, так как проживал в другом городе по месту учебы. Управленец в требовании отказал, потому что к заявлению не приложили документы, подтверждающие временное отсутствие гражданина.Житель обратился в суд и уже там предоставил справку с места учебы.Суд встал на сторону УО, потому что житель действительно не предоставил УО доказательства своего отсутствия в помещении. Поэтому управленец был лишен возможности оценить этот документ и принять решение о перерасчете (решение Новозыбковского городского суда Брянской области от 23.07.2020).**  |

**Причина № 2. Предоставили документы, но на иностранном языке. Обратите внимание, на каком языке составлены документы, которые потребитель приложил к заявлению в качестве доказательств своего отсутствия в квартире. Они должны быть составлены на русском языке или иметь легализованный перевод.**

**СИТУАЦИЯ
Почему жители просят пересчитать плату**

**УО и ТСЖ обязаны пересчитать плату за коммунальные услуги, если потребитель отсутствовал в помещении, которое не оборудовано ИПУ или в нем отсутствует техническая возможность установить такой прибор. Такая обязанность установлена пунктом 86 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.**

**Если перевода нет, а документ иностранный, откажите заявителю в перерасчете платы. Требование к языку, на котором составляют документы, прописано в пункте 94 Правил № 354.**

**Причина № 3. Предоставили копии документов без оригиналов. Если вам принесли копии документов и на них не проставлены отметки о заверении, то вы вправе отказать в перерасчете. Исключение — потребитель предоставил оригиналы для сличения копий (пп. 94, 95 Правил № 354).**

**Дело в том, что потребители часто предоставляют одинаковый пакет документов вам и работодателю — проездные документы, чеки об оплате проживания в гостинице и т. д. Одновременно показать их в двух разных инстанциях невозможно, поэтому нужно пройти процедуру заверения копий.**

**Заверить копии вправе нотариус, инстанция, которая выдала документ, — авиакомпания или гостиница, либо вы сами — если заявитель предоставил вам оригиналы документов.**

**Причина № 4. Предоставили сомнительно оформленные документы. Проверьте, какую информацию содержат документы, которые потребитель предоставил как доказательства своего отсутствия в квартире. В них должны быть указаны данные о вашем заявителе, реквизиты самого документа и информация о лице, которое его выдало.**

**Откажите в перерасчете, если:**

* **документ выдан на имя организации, в которой, со слов потребителя, он работает;**
* **отсутствуют дата выдачи и номер документа, когда такой номер необходим. Например, в проездном билете;**
* **нет Ф. И. О. или должности уполномоченного лица, которое выдало документ;**
* **отсутствует печать, когда ее наличие обязательно.**

**Такие ситуации нарушают требования пункта 93, абзаца 2 пункта 94 Правил № 354.**

**Причина № 5. Предоставили документы, которые не подтверждают отсутствие в помещении. Жители стали актировать свое отсутствие в квартире с соседями и предоставлять такой акт управленцу. Но суды выработали практику, по которой такой акт не признают достаточным основанием для подтверждения отсутствия потребителя в квартире.**

**Поэтому, если вы получили акт о непроживании потребителя в помещении или акт о его проживании по другому адресу, то вправе отказать в перерасчете платы за КУ.**

|  |
| --- |
| **Пример Суд не признал акт о непроживании достаточным доказательством отсутствия жителя в квартире** **Собственник потребовал от УО сделать перерасчет платы за газ ввиду своего отсутствия в квартире в течение трех недель. Для этого гражданин предоставил заявление и приложил акт о непроживании в помещении за подписью соседей по подъезду и сотрудника местного отделения полиции.УО отказала собственнику в перерасчете, и стороны встретились в суде.Обе инстанции встали на сторону управленца и указали, что в акте три нарушения:– составлен и подписан неуполномоченными лицами;– отсутствует печать УО;– нет регистрационного номера и даты выдачи.Выводы указаны в апелляционном определении Челябинского областного суда от 25.04.2017 по делу № 11-5058/2017.**  |

 **9.** **Изменения лета-2021: онлайн-заседания собственников, новый порядок общения с проверяющими и революция в полномочиях ГЖИ**

**С начала июля 2021 года Жилищный и Гражданский кодексы изменили. Поправки меняют работу УО и жилищных объединений. Проверьте, готовы ли вы к работе по обновленным правилам. Приготовьте новые аргументы для надзорников и образцы документов.**

**Как отличить онлайн-заседание от онлайн-голосования**

**Теперь в рамках очного или очно-заочного голосования собственников можно проводить онлайн-заседания. Для этого не придется заранее на общем собрании собственников выбирать информационную систему и разрабатывать специальные документы. Чтобы не путать онлайн-заседание с онлайн-голосованием, смотрите подсказку на *рисунке 1*.**

**РИСУНОК 1 Отличия заседания и голосования, проводимых онлайн**

****

**Чтобы провести онлайн-заседание, надо выбрать соответствующий сервис. Например, Skype, Zoom, Teams или другой. Важно, чтобы они технически позволяли проводить заседания с большим количеством участников, идентифицировать их личности, следить за ходом заседания и участвовать в обсуждении вопросов, достоверно определять волеизъявление участников и подводить итоги голосования. Этим онлайн-заседание отличается от заочного голосования, где отсутствует процесс обсуждения.**

**Чем установлено. Федеральный закон от 28.06.2021 № 225-ФЗ.**

**Как по-новому спорить с проверяющим**

**С 1 июля 2021 года управляющие организации обязаны обжаловать решения надзорных органов, прежде чем обращаться в суд. Такая обязанность предусмотрена частью 2 статьи 39 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ (далее — Закон № 248-ФЗ).**

**Обжалуйте решения МЧС, ФНС и Роспотребнадзора в досудебном порядке (*рисунок 2*). Так же поступайте, если нужно оспорить акт госорганов, которые Правительство указало в постановлении от 28.04.2021 № 663. Скачать шаблоны можно здесь>>>**

**Обратите внимание: обязанность обжаловать решения ГЖИ в досудебном порядке наступит с 1 января 2023 года (ч. 3 ст. 98 Закона № 248-ФЗ).**

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

**РИСУНОК 2 Образцы досудебных жалоб
Нажмите на шаблон жалобы, чтобы увеличить**

*Руководителю* *Территориального отдела управления Роспотребнадзора
по Московской области
в городах Лобня, Долгопрудный, Химки, Красногорском районе*

*Старостиной Т.С.*

*141730, Московская область,* г. *Лобня*,
ул. *Калинина*, д. 4а

От *ООО «УК “Альфа”»*

*ОГРН: 1234567890123*

*125521, МО,* г. *Химки,* ул. *Совхозная,* д.*21,* оф.*304*

Тел: *8 (925) 967-87-81*

e-mail: *alfa@alfa.ru*

**Уважаемая *Татьяна Сергеевна*!**

*05.07.2021* в адрес *ООО «УК “Альфа”»* поступило постановление от *02.07.2021* о назначении административного наказания по *части 2 статьи 6.3 КоАП РФ* в виде штрафа в размере *20 000* руб. Исходя из текста постановления, управляющая организация *ООО «УК “Альфа”»* допустила нарушение санитарно-эпидемиологических требований, в частности *пункта 6.1 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»*, а также *статьи 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»*.

*ООО «УК “Альфа”»* считает, что постановление о назначении административного наказания по *части 2 статьи 6.3 КоАП РФ от 02.07.2021* является неправомерным, нарушает права и интересы управляющей организации, и подлежит приостановке по следующим основаниям:

*1. В указанном постановлении не содержится информации о месте составления протокола об административном правонарушении.*

*2. Неправильно указан адрес совершения правонарушения. В указанном протоколе местом совершения правонарушения указан адрес: Московская область, г. Химки, Ленинский проспект, дом 33, кв. 62. Сообщаю, что многоквартирный дом № 33 по Ленинскому проспекту в г. Химки отсутствует. В свою очередь управляющая организация ООО «УК “Альфа”» осуществляет управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Химки, Ленинский проспект, дом 33 корп. 1.*

*3. Не указана фамилия, имя, отчество потерпевшего или собственника квартиры № 62, по обращению которого было проведено административное расследование.*

Копия постановления об административном правонарушении направляется лицу, в отношении которого он составлен, в течение трех дней со дня составления указанного протокола.

Сообщаем, что постановление о назначении административного наказания от *02.07.2021* *по части 2 статьи 6.3 КоАП РФ* в виде штрафа было получено *ООО «УК “Альфа”»* вместе с протоколом, что является существенным нарушением прав лица, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении.

Принимая во внимание вышеперечисленные обстоятельства, постановление *от 02.07.2021* о назначении административного наказания *по части 2 статьи 6.3 КоАП РФ в виде штрафа* не может являться основанием для привлечения *ООО «УК “Альфа”»* к административной ответственности и назначения наказания, поскольку выполнено с грубым нарушением действующего законодательства, а также не было направлено в адрес *ООО «УК “Альфа”»* в установленные законом сроки.

В соответствии с вышеизложенным, руководствуясь положениями главы 9 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»,

**ПРОШУ:**

приостановить действие постановления о назначении административного наказания *от 02.07.2021* *по части 2 статьи 6.3 КоАП РФ в виде штрафа в размере 20 000 руб.*

Приложение:

1. Копия постановления о назначении административного наказания *от 02.07.2021 по части 2 статьи 6.3 КоАП РФ в виде штрафа в размере 20 000 руб. – на 2 л. в 1 экз.*

2. Копия доверенности на представителя *ООО «УК “Альфа”» – на 1 л. в 1 экз.*

*Генеральный директор ООО «УК “Альфа”» \_\_\_\_\_*Львов*\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Львов*

Дата *06.07.2021*

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

Руководителю
Государственной инспекции труда по *Москве*
*Губину Сергею Юрьевичу*
Адрес:115582, г. Москва,
ул. Домодедовская, д. *24*, корп. *3*

от *ООО «УК “Альфа”»*
Адрес: *125008*, г. *Москва*,
ул. *Михалковская*, д. *20*
тел.: *8 (495) 804-48-53*

**Досудебная жалоба**

**на предписание государственного инспектора труда** от *2 июля 2021* года **№** *13/2021*

*2 июля 2021* года в отношении *ООО «УК “Альфа”»* было вынесено предписание № *13/2021* об устранении нарушения трудового законодательства, выданное государственным инспектором труда отдела правового надзора и контроля *Петровым В.А*.

В соответствии с предписанием *ООО «УК “Альфа”»* должно выплатить сотрудникам дополнительное вознаграждение за дополнительную работу в выходные дни.

Названное предписание № *13/2021* от 2 июля 2021 года считаем незаконным по следующим основаниям.

В соответствии с абзацем 1 части 1 статьи 356 Трудового кодекса РФ федеральная инспекция труда осуществляет федеральный государственный надзор и контроль за соблюдением работодателями трудового законодательства и иных нормативных правовых актов. В соответствии с Конвенцией МОТ № 81 «Об инспекции труда в промышленности и торговле» от 11.07.1947, ратифицированной Российской Федерацией 11.04.1998, инспектору труда не предоставлено право выносить обязательные для исполнения работодателем предписания по трудовым спорам.

Между тем спор по выплате дополнительного вознаграждения за работу по трудовому договору в силу статьи 381 Трудового кодекса РФ является индивидуальным трудовым спором, подлежащим рассмотрению либо комиссией по рассмотрению трудовых споров, либо судом.

Следовательно, оспариваемое предписание вынесено государственным инспектором труда по вопросам, не относящимся к его компетенции, а потому является незаконным. В силу статьи 391 Трудового кодекса РФ работник имеет право обратиться в суд за разрешением индивидуального трудового спора в течение трех месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о нарушении своего права, а по спорам об увольнении – в течение одного месяца со дня вручения копии приказа об увольнении либо со дня вручения трудовой книжки.

Кроме того, предписание было вынесено инспектором по истечении трехмесячного срока, в течение которого работники имели возможность обратиться в суд за восстановлением своих прав и разрешением спора.

Кроме того, в *ООО «УК “Альфа”»* в период с *2020* по *2021* год были вынесены приказы, регулирующие порядок оплаты труда работников, в соответствии с которыми для работников разных специальностей была установлена почасовая ставка оплаты труда, в которую была включена оплата скользящего графика работы, то есть в ночное время, нерабочие и праздничные дни, безаварийности работы.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 357 Трудового кодекса РФ, статьями 254–256 ГПК РФ, а также положениями постановления Правительства РФ от 28.04.2021 № 663,

**ПРОШУ:**

приостановить действие предписания Государственной инспекции труда по *Москве* в отношении *ООО «УК “Альфа”»* от *02.07.2021* № *13/2021*.

**Приложение:**

Копия предписания от *02.07.2021* № *13/2021*.

Копия протокола об административном правонарушении от *02.07.2021* № *13/2021*.

*6 июля 2021* года

*Генеральный директор ООО «УК “Альфа”» \_\_\_\_\_*Львов*\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Львов*

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

Начальнику главного управления МЧС
по *Московской области*
*Полеткину С.А.*
Адрес: *141510*, *Московская область,* г. *Химки*, *Новокуркинское ш., вл. 34*

От*ООО «УК “Альфа”»*
Адрес: *125008*, г. *Москва*, ул. *Михалковская*, д. *20*
тел. *8 (495) 804-48-53*

**Досудебная жалоба**
**на постановление *заместителя главного инспектора Московской области* по пожарному надзору** от *2 июля 2021* года **№** *13/2021*

*2 июля 2021* года *постановлением заместителя главного инспектора Московской области* по пожарному надзору *ООО «УК “Альфа”»* привлечено к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного *частью 1 статьи 20.4 КоАП РФ*, с наказанием в виде штрафа в размере *150 000* руб.

В соответствии с постановлением *ООО «УК “Альфа”»* совершило правонарушение, которое предусмотрено *частью 1 статьи 20.4 КоАП РФ*, а именно допустило нарушения требования пожарной безопасности в РФ: система обеспечения пожарной безопасности в МКД № *15* по ул. *Сталкеров* *(г. Химки)* не отвечает предъявляемым к ней требованиям. Не обеспечена пожарная безопасность объекта защиты, так как допускаются нарушения Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ, технического регламента о требованиях пожарной безопасности и нормативных документов по пожарной безопасности при отсутствии значений расчета пожарного риска (ст. 1, 4, ч. 4 ст. 5, ч. 1, 3 ст. 6 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ).

Названное постановление от 02.07.2021 № 13/2021 считаем незаконным по следующим основаниям.

Государственный инспектор привлек *ООО «УК “Альфа”»* к административной ответственности за правонарушение, предусмотренное частью 1 статьи 20.4 КоАП РФ, вменив *ООО «УК “Альфа”»* ряд нарушений требований пожарной безопасности. Однако должностное лицо не установило наличие нарушений, то есть не было установлено наличие объективной стороны административного правонарушения.

Кроме того, *ООО «УК “Альфа”»* просит применить положения статьи 2.9 КоАП РФ и освободить от административной ответственности в связи с малозначительностью правонарушения и ограничиться устным замечанием. Также, поскольку *ООО «УК “Альфа”»* является субъектом малого и среднего предпринимательства, ранее к административной ответственности не привлекалось, с учетом положений части 1 статьи 4.1.1 КоАП РФ возможно заменить административное наказание в виде административного штрафа на предупреждение.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 2.9 КоАП РФ, а также положениями статьи 39 Федерального закона от 02.07.2021 № 359-ФЗ и постановления Правительства РФ от 28.04.2021 № 663,

**ПРОШУ:**

приостановить действие постановления *заместителя главного инспектора Московской области по пожарному надзору* в отношении *ООО «УК “Альфа”»* от *02.07.2021* № *13/2021*.

Приложение:

1. Копия постановления от *02.07.2021* № *13/2021*.

2. Копия протокола об административном правонарушении от *02.07.2021* № *13/2021*.

Генеральный директор *ООО «УК “Альфа”»* Львов *А.А. Львов*

*6 июля 2021* года

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

В аппарат ФНС России

Адрес: 127381, г. Москва, ул. Неглинная, д. 23

От *ООО «УК “Альфа”»*
Адрес: *125521*, г. *Москва*, ул. *Совхозная*, д. *21*, оф. *304*
ОГРН: *1234567890123*
Тел.: *8 (925) 967-87-81*
e-mail: *alfa@alfa.ru*

**Досудебная жалоба**
*на решение об отказе в государственной регистрации*

*27 июля 2021* года *ООО «УК “Альфа”»* были поданы следующие документы в МИФНС № *46* по г. *Москве* (далее — Регистрирующий орган) с целью внесения изменений в ЕГРЮЛ в части адреса организации: *заявление по форме № Р14001, копия договора аренды и акта приема-передачи, копия свидетельства о праве собственности на помещение, копия плана БТИ, гарантийное письмо от собственника помещения, сопроводительное письмо с фотографиями офиса и платежными поручениями об оплате аренды (расписка в приложении 2*).

*5 августа 2021* года в Регистрирующем органе был получен отказ № *23546А* в государственной регистрации. Основанием для отказа было указано следующее:

*«Подпункт «р» Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»: наличие у регистрирующего органа подтвержденной информации о недостоверности содержащихся в представленных в регистрирующий орган документах сведений, предусмотренных подпунктом “в”пункта 1 статьи 5 настоящего Федерального закона».*

Считаю данный отказ необоснованным и незаконным на основании следующего.

Регистрирующий орган должен исчерпывающим образом мотивировать отказ в государственной регистрации, указав не только соответствующую норму закона, но и конкретные обстоятельства, которые *свидетельствуют о недостоверности сведений об адресе юридического лица*.

Вместе с тем *инспекцией не представлено обоснование недостоверности сведений об адресе и не дана правовая оценка документам, которые были представлены заявителем: договору аренды нежилого помещения, свидетельству о регистрации прав, плану БТИ, акту приема-передачи нежилого помещения, платежным поручениям об оплате аренды по указанному адресу, фотографиям офиса.*

Отказ налоговой инспекции противоречит закону и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности. Создает препятствия для осуществления такой деятельности. *Не позволяет внести в ЕГРЮЛ достоверную информацию относительно места нахождения заявителя.*

На основании статьи 25.1, пункта 5 статьи 25.6 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», а также положений главы 9 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»

**ПРОШУ:**

1. Приостановить действие решения МИФНС № *46* по г. *Москве* об отказе в государственной регистрации.

2. Обязать МИФНС № *46* по г. *Москве* зарегистрировать внесенные изменения по *ООО «УК “Альфа”»*.

**Приложения:**

1. Решение об отказе от *5 августа 2021* года № *23546А*.

2. Копия расписки в получении документов на регистрацию.

3. Копия решения УФНС об отказе в удовлетворении жалобы.

Генеральный директор *ООО «УК “Альфа”»* Львов *А.В.* *Львов*

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

**Как по-новому отчитываться по НДС**

**Компании должны заполнять новую декларацию по НДС. Ее бланк ФНС утвердила своим приказом от 26.03.2021 № ЕД-7-3/228.**

**Начиная с отчетности за IV квартал 2020 года и до отчетности за II квартал 2021 года включительно составляйте декларации по форме и формату, которые утверждены приказом ФНС от 29.10.2014 № ММВ-7-3/558. С отчетности за III квартал 2021 года нужно применять форму в редакции приказа ФНС от 26.03.2021 № ЕД-7-3/228.**

**Как теперь граждане регистрируются по месту проживания и пребывания**

**Теперь по желанию гражданина свидетельство о регистрации по месту пребывания он может получить по почте по адресу жилого помещения либо в форме электронного документа. Электронный документ о регистрации по месту пребывания подписывают усиленной квалифицированной электронной подписью должностного лица органа регистрационного учета. Собственник, наниматель жилого помещения получают уведомление о регистрации в трехдневный срок.**

**Управляющая МКД организация может не заниматься вопросами регистрационного учета, если это не предусмотрено условиями договора управления, то есть не является обязанностью такой УО. Тогда собственников надо направлять в органы власти или многофункциональный центр оказания госуслуг. Такой порядок предусмотрен постановлением Правительства от 17.07.1995 № 713.**

**Чем установлено. Пункт 12 постановления Правительства от 17.07.1995 № 713 в редакции постановления Правительства от 17.05.2021 № 744.**

**Какие формулы заложить в расчет платы за отопление в сезоне 2021/2022 года**

**Расчет платы за отопление стал зависеть от радиаторов в помещениях, местах общего пользования: есть они или их нет. До 2 июля плата за отопление зависела от показаний ИПУ и наличия батарей в подъездах. Конституционный суд обязал установить справедливый порядок расчета платы, после чего Минстрой изменил Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила № 354).**

**Правила № 354 дополнили формулами расчета платы за отопление для четырех ситуаций, когда помещения общего пользования в МКД не оборудованы радиаторами или иными теплопотребляющими элементами внутридомовой системы отопления.**

**Плата «0 руб." за отопление возможна в двух случаях: помещение официально перевели на индивидуальное отопление либо изначально в техдокументации не было предусмотрено подключение помещения к внутридомовой системе отопления. Такие условия заложили в описание новых формул. Чтобы потребителю считали плату по новым формулам, он должен подать управленцу заявление и приложить подтверждающие документы.**

**Чем установлено. Правила № 354 в редакции постановления Правительства от 25.06.2021 № 1018.**

**Что управляющие теперь должны компенсировать ресурсникам**

**УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК обязаны компенсировать РСО, предоставляющей КУ потребителям в МКД, фактические расходы. Делать это придется в ситуации, когда РСО уменьшила плату потребителям из-за предоставления КУ с нарушением качества, а само нарушение качества связано с ненадлежащим исполнением обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества. Разницу, которую недополучит РСО, компенсируют УО, ТСЖ, ЖСК, ЖСК.**

**Чем установили. Пункт 31.1 Правил № 354 в редакции постановления Правительства от 25.06.2021 № 1017.**

**Что ответить инспектору, который посчитал протокол общего собрания недействительным: позиция Верховного суда**

**Инспектор ГЖИ не может признать протокол общего собрания недействительным или ничтожным. Обратиться в суд, чтобы признать решение собственников недействительным или ничтожным, нужно в течение шести месяцев.**

**По одному из споров УО и ГЖИ дошли до Конституционного суда, чтобы выяснить, может ли ГЖИ посчитать протокол общего собрания ничтожным спустя пять лет после собрания.**

**В ходе проверки инспекция установила, что на общем собрании собственники приняли решение формировать фонд капремонта на спецсчете. Итоги собрания оформили протоколом от 26.05.2015 № 8.**

**В январе 2020 года ГЖИ провела внеплановую проверку и выявила, что решение собственники приняли при наличии 65,27 процента голосов от общего числа голосов собственников вместо необходимых 66,7 процента. Инспекция пришла к выводу о ничтожности решения собственников помещений МКД от 26.05.2015 № 8. Более того, ГЖИ указала, что формирование фонда капремонта должно осуществляться на счете регионального оператора.**

**Верховный суд заслушал стороны и напомнил ГЖИ о следующем: оспаривать надо вовремя и в суде, а не своим волевым решением.**

**Собственник помещения в МКД вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований Жилищного кодекса, в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении (ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса).**

**Срок исковой давности установлен, поскольку «*отсутствие разумных временных ограничений для принудительной защиты нарушенных гражданских прав приводило бы к ущемлению охраняемых законом прав и интересов ответчиков*». Цель института исковой давности в гражданском праве — упорядочить гражданский оборот, дисциплинировать участников, обеспечить своевременную защиту их прав и интересов. Эта правовая позиция Конституционного суда изложена в определении от 03.11.2006 № 445-О.**

**Верховный суд указал на то, что отсутствие в Жилищном кодексе срока для обращения органами госжилнадзора в суд с заявлением о признании недействительным решения общего собрания собственников не означает, что ГЖИ вправе самостоятельно определять юридическую судьбу решений общего собрания без обращения в суд или имеет неограниченное сроком право оспаривать решение собрания в суде.**

**По принципу универсальности воли законодателя у ГЖИ, как и у собственников, есть полгода, чтобы обжаловать в суд решение, принятое на общем собрании с нарушением требований Жилищного кодекса (определение Верховного суда от 06.07.2021 № 301-ЭС21-2180, А79-590/2020).**

**УО придется нести затраты из-за строительных дефектов после застройщика: позиция Верховного суда**

**То, что застройщик сдал объект со строительными дефектами, не освобождает УО от содержания общего имущества в МКД в надлежащем состоянии.**

**По жалобам жителей ГЖИ провела проверку ненадлежащего содержания общего имущества — стен, перекрытий, кровли в одном из домов. Инспекторы выявили повреждения, просветы, отверстия в кровле над квартирами. УО получила предписание устранить нарушения.**

**Суд отметил, что УО обязана проверять кровлю на отсутствие протечек, а при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, — незамедлительно их устранять. В остальных случаях — разрабатывать план восстановительных работ и проводить такие работы (п. 7 Минимального перечня, утв. постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290, далее — Минимальный перечень).**

**Получается, что действующим законодательством предусмотрена безусловная обязанность УО выполнять работы, входящие в Минимальный перечень, вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества, а в определенных случаях — незамедлительно.**

**Сам по себе факт возникновения недостатков вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей застройщиком и наличия у него обязательств по устранению нарушений в течение гарантийного срока не отменяет установленные законодательством и договором управления обязанности УО содержать общее имущество в надлежащем состоянии (определение Верховного суда от 14.01.2021 № 309-ЭС20-20751).**

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

1. **Как зафиксировать срыв антимагнитной пломбы на ИПУ, чтобы житель не смог оспорить начисления в суде.**

**Чтобы пресекать безучетное потребление ресурсов или коммунальных услуг, на приборы учета устанавливают антимагнитные пломбы. Повреждения таких пломб законодатель расценивает как несанкционированное вмешательство в работу прибора учета. Если проверяющий установит факт такого вмешательства, оплату потребителю пересчитают исходя из нормативов потребления. Но судебная практика показала, что все может оказаться не так однозначно1.**

**1 Определение Седьмого Кассационного суда общей юрисдикции от 26.03.2021 по делу № 88–4546/2021.**

**Из-за чего возник судебный спор**

**Работники энергосбыта при очередной проверке электросчетчика потребителя обнаружили, что на магнитной пломбе разрушен магнитный рисунок. Проверяющие составили акт о безучетном потреблении, на основании которого предъявили потребителю к оплате задолженность за три месяца, рассчитанную по нормативу потребления.**

**Потребитель был с таким расчетом не согласен. В результате энергосбыту пришлось взыскивать через суд не только задолженность, но и пени.**

**Как суды рассматривали спор**

**Мировой судья и апелляционный суд иск удовлетворили.**

**Судьи руководствовались Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденными постановлением Правительства от 04.05.2012 № 442 (далее — Положения), и Правилами, утвержденными постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила № 354).**

**Нарушение потребителем установленного порядка учета электроэнергии подтверждено фактом разрушения антимагнитного рисунка пломбы. И это дало основание признать потребление электроэнергии безучетным (п. 2 Положений).**

**Потребитель обязан сохранять установленные на ИПУ магнитные пломбы (подп. «г(2)» п. 34 Правил № 354). В пункте 81(11) Правил № 354 перечислены показатели, нарушение которых признают несанкционированным вмешательством в работу прибора учета. Обнаружив такие нарушения при проверке, исполнитель составляет соответствующий акт. Если при этом доступ к ИПУ невозможен без присутствия потребителя, исполнитель делает перерасчет платы за КУ на основании норматива потребления. В рассмотренном случае ИПУ установлен на территории частного домовладения, доступ куда без хозяина — потребителя КУ невозможен.**

**Но потребитель подал кассацию. И кассационная инстанция нашла в деле спорные моменты.**

**На какие недочеты предыдущих инстанций указал кассационный суд**

**Во-первых, суд отметил, что ни проверяющие энергосбыта, ни предыдущие судебные инстанции не выяснили, проверялись ли другие показатели, перечисленные в пункте 81(11) Правил № 354, в частности целостность и отсутствие повреждений ИПУ, сохранность других контрольных пломб.**

**Во-вторых, суд указал, что энергосбыт не представил акт допуска ИПУ к эксплуатации, в котором должна быть отмечена установка антимагнитной пломбы, ее реквизиты, проставлена подпись потребителя. Отсутствуют доказательства того, что потребителю разъяснили правила эксплуатации антимагнитной пломбы и последствия нарушений таких правил.**

**В-третьих, в материалах дела отсутствуют документы на пломбу, подтверждающие ее соответствие требованиям ГОСТ 31283–2004 «Пломбы индикаторные. Общие технические требования».**

**Дело в том, что индикаторы антимагнитных пломб имеют сертификаты соответствия, гарантийные и эксплуатационные сроки, технические паспорта, в которых описан принцип работы антимагнитной пломбы и признаки воздействий магнитом. Доказать, что на момент нанесения пломба была работоспособна и все правила нанесения соблюдены, должен энергосбыт как профессиональный участник отношений по энергоснабжению.**

**Суды не выяснили период действия сертификата антимагнитной пломбы, разницу между гарантийным сроком хранения и эксплуатации и сроком действия сертификата соответствия, влияют ли эти сроки на достоверность работы пломбы и если влияют, то как. Не установили суды и возможных последствий использования антимагнитной пломбы после окончания срока действия сертификата, в том числе возможности саморазрушения индикатора пломбы после окончания срока действия сертификата качества, а также иных причин ее срабатывания.**

**На основании этого кассационный суд сделал вывод, что суды не установили все имеющие значения доказательства, чем нарушили нормы материального и процессуального права. Дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции1.**

**1 На момент публикации номера информации о повторном рассмотрении спора не выявлено.**

**Какие доводы суда полезно учесть в работе УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК**

**Управляющая МКД организация, с одной стороны, является исполнителем КУ и сама устанавливает антимагнитные пломбы на ИПУ собственников помещений. С другой стороны, управленец отвечает за сохранность ОДПУ, на приборы которого ресурсники также устанавливают контрольные и антимагнитные пломбы. Поэтому рекомендуем учесть и применять в работе выводы судов по рассмотренному спору.**

**1. Изучите документы на антимагнитные пломбы, которые устанавливаете на ИПУ и которые использует РСО для ОДПУ. Выясните все возможные причины срабатывания индикаторов. Установите, как ведет себя антимагнитная пломба по окончании гарантийного срока и срока действия сертификата соответствия.**

**2. Всегда составляйте акт допуска ИПУ к эксплуатации, акт проверки и отмечайте в них установку антимагнитных пломб, а также разъяснение собственнику обязанности сохранять установленные пломбы, правил их эксплуатации и ответственности за нарушение таких правил — под подпись. Для наглядности можно выдавать соответствующую памятку (*рисунок*). Скачать памятку можно здесь>>>**

**РИСУНОК Памятка собственникам помещений об антимагнитных пломбах**

****

**3. Обеспечьте присутствие компетентного сотрудника при установке магнитных пломб на ОДПУ — важно не просто присутствовать и расписаться, а проследить за точным выполнением необходимых действий ресурсниками.**

**4. Исключите все возможности случайного воздействия магнитного поля на установленные в узле учета антимагнитные пломбы.**

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

**11. Короткие ответы на ваши вопросы**

**Требования нанимателя, который не проживает в квартире длительное время и временно зарегистрирован по другому адресу, о перерасчете платы за «содержание жилья» правомерны?**

**Нет, не правомерны.**

**Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 153 Жилищного кодекса). Не считается основанием для невнесения платы тот факт, что собственник, наниматель либо иные лица не используют помещения в МКД (ч. 11 ст. 155 Жилищного кодекса). Другими словами, законодатель не связывает личное пользование собственником, нанимателем общим имуществом в МКД и обязанность участвовать в расходах по содержанию имущества, а также не предусматривает возможность освободить собственника, нанимателя от содержания мест общего пользования, которыми тот не пользуется (постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 05.08.2011 по делу № А45-22593/2010).**

**Когда наниматель временно отсутствует, его обязанность оплачивать содержание и ремонт общего имущества сохраняется. В таких случаях Жилищный кодекс предусматривает лишь перерасчет платы за коммунальные услуги.**

**Какой кворум нужен, чтобы распорядиться остатком от платы за пользование общим имуществом на счете УО после совершения всех обязательных платежей?**

**Вопрос об определении направлений расходования средств, полученных от сдачи в аренду общего имущества, — это исключительная компетенция общего собрания собственников помещений в МКД. Такое положение следует из частей 2, 4 статьи 36, пункта 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса. Решение считается принятым, если за него проголосовало не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса).**

**В штате УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК нужен аттестованный специалист по организации эксплуатации лифтов, если управленец заключил договор со специализированной организацией?**

**Да, нужен.**

**Независимо от наличия договора на техобслуживание УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК выступают владельцами лифтов и обязаны назначить распорядительным актом ответственного за организацию эксплуатации лифтов из числа квалифицированного персонала. Это следует из подпункта «с» пункта 4 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 24.06.2017 № 743 (далее — Правила № 743).**

**Законодатель не установил требований к таким сотрудникам, не обязывает проходить какую-либо аттестацию (обучение). Сотрудник должен соответствовать квалификационным требованиям для такой трудовой функции в соответствии с профессиональным стандартом и официально подтвердить соответствие (абз. 8 п. 3 Правил № 743).**

**УО и ТСЖ, ЖК, ЖСК вправе самостоятельно организовать добровольное обучение сотрудника в специализированных учебных центрах по профессиональному стандарту «Специалист по эксплуатации лифтового оборудования» (утв. приказом Минтруда от 17.01.2014 № 18н). Такое обучение проводится без привязки к определенному юридическому лицу, то есть при смене места работы либо оформления по совместительству обучаться заново не нужно. Срок действия удостоверений о прохождении обучения ограничен, поэтому квалификацию необходимо периодически подтверждать.**

**Когда сотрудник пройдет обучение, назначьте его приказом ответственным за безопасную эксплуатацию лифтов.**

**За какой максимальный период УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК могут сделать перерасчет платы за ЖКУ, если ошибка в начислениях произошла по их вине?**

**Перерасчет нужно сделать за последние три года.**

**Исполнитель проводит проверку правильности начислений и выдает потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Это предусмотрено подпунктом «д» пункта 31 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.**

**УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК или их платежный агент обязаны пересчитать собственникам помещений плату за содержание жилого помещения или коммунальные услуги, если такой расчет платы был сделан с ошибкой. Порядок такой корректировки может быть прописан в договоре управления.**

**Перерасчет сделайте за весь период начислений с учетом срока исковой давности — три года от последнего расчетного периода начислений.**

**Родственник, который фактически проживает в квартире собственника, может войти в состав ревизионной комиссии ТСЖ?**

**Законодатель не установил требования к лицу, которое может быть избрано ревизором. Жилищный кодекс говорит только о том, что членом ревизионной комиссии не может быть член правления ТСЖ (ст. 150 Жилищного кодекса). Иных критериев при выборе ревизора в Жилищном кодексе не закреплено.**

**Следовательно, членом ревизионной комиссии ТСЖ (ревизором) может быть любое лицо, в том числе не являющееся собственником помещения в МКД.**

**Обязательно ли разрабатывать проектную документацию для проведения капитального ремонта?**

**Не обязательно, если при проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД не будут изменять конструктивные элементы МКД.**

**В ситуации, когда конструктивные элементы планируют изменить, разработка проектной документации обязательна. Оплату таких работ производят из средств фонда капитального ремонта МКД, об этом прямо указано в статье 174 Жилищного кодекса.**

**УО обязана иметь в офисе онлайн-кассу, предоставлять услуги эквайринга и приема платежей, если она заключила договор оказания подобных услуг с кредитными организациями?**

**По общему правилу УО обязана применять онлайн-кассу при приеме любых платежей от физических лиц в четырех случаях:**

* **потребитель оплачивает услуги наличными или использует для этого платежную карту в офисе управляющей МКД организации;**
* **оплачивает через отделение банка, но с этим банком у УО нет агентского договора;**
* **использует личный банковский кабинет;**
* **рассчитывается на сайте УО.**

**При этом УО обязана предоставить возможность оплачивать услуги наличными, если это закреплено договором управления, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг. Если вы заключили агентский договор по приему платежей, то чек потребителю выдаст агент. Это связано с тем, что деньги потребителей на расчетный счет УО напрямую не поступают. Агент принимает платежи от потребителей на свой специальный банковский счет, а затем перечисляет их на счет УО по безналичному расчету. При перечислении денег со счета агента на счет управленца онлайн-кассу использовать не нужно. Можно вообще не использовать онлайн-кассу, если вы получаете платежи от потребителей только по агентскому договору. Такое правило следует из пунктов 16, 18, 19 статьи 4, статьи 5 Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами», пункта 1 статьи 1.2, пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 22.05.2003 № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации» (далее — Закон № 54-ФЗ). Если платеж поступил на счет УО через онлайн-банк, нужно выбить чек и отправить информацию в налоговый орган (абз. 21 ст. 1.1, п. 1 ст. 1.2 Закона № 54-ФЗ, п. 4 ст. 4 Федерального закона от 03.07.2018 № 192-ФЗ).**

**Кто отвечает за повреждение техники жителя из-за перепада напряжения во время грозы?**

**Ответ зависит непосредственно от причины скачка напряжения.**

**УО или ТСЖ, ЖК, ЖСК отвечают за ущерб, если он возник в результате действий либо бездействия управленца. Например, скачок напряжения во внутридомовой сети электроснабжения мог быть вызван несрабатыванием защитных устройств при воздействии внешних погодных факторов.**

**При этом УО или ТСЖ, ЖК, ЖСК освободят от возмещения вреда, если они докажут, что вред причинен не по их вине (ч. 2 ст. 1064 Гражданского кодекса). Если же управленец не доказал факт превышения напряжения на вводе в МКД, то именно он возмещает причиненный ущерб.**

**Как правило, в качестве доказательств потребитель предоставляет техническое заключение сервисных организаций, в которых определена причина выхода из строя оборудования в результате превышения напряжения и невозможности осуществления их ремонта, либо аналогичное заключение с документами, подтверждающими факт оплаты ремонтных работ.**

**Какую информацию должно содержать возражение на предостережение от ГЖИ?**

**Орган ГЖН вправе вынести в отношении управленца предостережение. Это предусмотрено пунктом 4 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ. При этом УО или ТСЖ, ЖК, ЖСК могут подать возражение на данный документ. В таком возражении указывают:**

* **наименование управленца;**
* **ИНН ;**
* **дату и номер предостережения;**
* **обоснование позиции УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК в отношении предмета предостережения.**

**Такой порядок предусматривают пункты 7, 9 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 10.02.2017 № 166.**

**Как быстро надо ответить на запрос жителя о предоставлении архивных данных с ОДПУ тепловой энергии?**

**У вас есть три рабочих дня, чтобы ответить на вопросы о помесячных объемах потребленных ресурсов, показаниях ОДПУ. Информацию предоставляйте за период не более трех лет со дня снятия показаний. Такие условия содержит абзац 4 пункта 34 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.**

**Формат предоставления данных зависит от установленного оборудования и способов фиксации показаний и объемов. Законодательно форма предоставления данных по запросу потребителя не утверждена.**

**По сложившейся практике при снятии показаний ОДПУ составляют акт. Вы можете предоставить копию такого акта.**

**Если показания ОДПУ передаются в РСО дистанционно, потребитель вправе запросить скриншот с показаниями ОДПУ, зафиксированными модемом прибора учета, либо информацию о показаниях в иной форме, например ознакомиться с журналом учета показаний ОДПУ (решение Верх-Исетского районного суда г. Екатеринбурга от 02.05.2017 по делу № 2–1807/2017). Также, как правило, составляют отчет о теплопотреблении и отчетные ведомости показаний ОДПУ — их вы тоже можете предоставить потребителю.**

**В муниципальной квартире три нанимателя по ордеру. Лицевые счета можно разделить?**

**Нет, без решения суда нельзя.**

**Законодательство не регулирует порядок открытия и ведения финансовых лицевых счетов собственников помещений в МКД (далее — ФЛС). УО или ТСЖ открывает ФЛС в соответствии с нормами законодательства по внесению платы за ЖКУ, порядка начислений такой платы и защиты персональных данных физических лиц.**

**В отношении такого помещения:**

* **управленец открывает один ФЛС;**
* **члены семьи нанимателя солидарно с нанимателем отвечают по обязательствам, вытекающим из договора социального найма, в том числе в части о оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.**

**В отдельных случаях такие наниматели могут договориться о порядке внесения платы за коммунальные услуги, в том числе по отдельным платежным документам. Это следует из части 2 статьи 69, части 1 статьи 153, части 1 статьи 154 Жилищного кодекса. Фактический раздел начислений делают на основании решения суда.**

**Кто должен ремонтировать снегодержатели на скатной кровле МКД, если в Минимальном перечне нет таких работ?**

**Снегодержатели — это элементы кровли МКД, поэтому за их содержание и ремонт отвечает управляющая МКД организация. УО и ТСЖ, ЖК, ЖСК восстанавливают такие элементы общего имущества за счет средств, которые собственники помещений вносят за текущий ремонт общего имущества в составе платы за содержание жилого помещения (п. 1 ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса).**

**Дополнительно собственники помещений могут компенсировать расходы на выполнение неотложных, аварийных работ, которые УО или ТСЖ, ЖК, ЖСК не могли разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых не отвечают в силу того, что собственники не приняли решения о выполнении таких работ. Данную позицию высказал Минстрой в письме от 15.06.2016 № 18560-ОД/04.**

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

**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 Управление ЖКХ и Рос-Квартал.**

**г. Орёл**

**август 2021 г.**