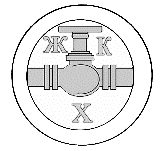
****

**Информационный бюллетень**

**№3**

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

**март 2017 г.**

**Содержание:**

**1.О некоторых существенных изменениях в нормативно-правовых актах Правительства РФ**

**2.Как провести осмотр общего имущества в МКД и оформить результаты**

**3.Обязать оплатить задолженность за ЖКУ можно не только собственника жилого помещения.**

**4.Подача иска: три подсказки и причины отказа в случае суда с собственником нежилого помещения в МКД**

**5.Что изменить в порядке начисления платы за общедомовые нужды в 2017 году**

**6.Штраф получен, но меньше минимального. Как этого добиться?**

**7.Штрафы, которые чаще других приходится оплачивать организациям, управляющим МКД**

**8.Электроэнергия на ОДН: что нового?**

**9. Аварии на сетях канализации**

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

1. **О некоторых существенных изменениях в нормативно-правовых актах Правительства РФ**

27.02.2017 г. постановлением Правительства РФ №232 внесены изменения и дополнения в некоторые акты Правительства, регулирующие отдельные правоотношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Одним из существенных изменений, вносимых в постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" Является изменения внесённые в  [пункт 42(1)](consultantplus://offline/ref=C5D50783C4339C50B2991D873874A8998BCF48528B4F6C7215EF0A2297E1FC61EB97A71A7386F16DYBz2O) а именно:

**"42(1). Оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов - в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года.**

**При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме, а также индивидуального прибора учета тепловой энергии в жилом доме размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 2 и 2(1) приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.**

Из содержания данного пункта убрано положение о том, что **При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме, а также индивидуального прибора учета тепловой энергии в жилом доме и в случае наличия обязанности установки таких приборов учета в многоквартирном доме размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по** [**формулам 2(2)**](consultantplus://offline/ref=4E2E4C9107398AA51B6F3C01463432F63EA4D1E7CB542CD0E0AB7F8F64C134A9BB6615B953112AAFt8N7N) **и** [**2(3)**](consultantplus://offline/ref=4E2E4C9107398AA51B6F3C01463432F63EA4D1E7CB542CD0E0AB7F8F64C134A9BB6615B953112BA6t8N4N) **приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению с применением повышающего коэффициента.)**

Что делает невозможным применение повышающих коэффициентов при расчёте потребления отопления при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме, а также индивидуального прибора учета тепловой энергии в жилом доме.

Кроме того, из Приложения 2 убран **п. 2(4). Приложения №2:** **В случае использования при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению, действовавших по состоянию на 30 июня 2012 г., размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м не оборудованном индивидуальным прибором учета тепловой энергии жилом доме и размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, согласно** [**пунктам 42(1)**](consultantplus://offline/ref=46DD2BCDD30294661C52061BCC13F8822BA8940AD82C78C32B365B2BD20812657258AEB2E0A52F87nCn5N) **и** [**43**](consultantplus://offline/ref=46DD2BCDD30294661C52061BCC13F8822BA8940AD82C78C32B365B2BD20812657258AEB2E0A42D87nCn5N) **Правил определяется по** [**формулам 2**](consultantplus://offline/ref=46DD2BCDD30294661C52061BCC13F8822BA8940AD82C78C32B365B2BD20812657258AEB2E0A52F8AnCnCN) **-** [**2(3)**](consultantplus://offline/ref=46DD2BCDD30294661C52061BCC13F8822BA8940AD82C78C32B365B2BD20812657258AEB2E0A52E82nCnCN)**.**

**Вместо него введён п.2(2). Следующего содержания «В случае использования при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению, действовавших по состоянию на 30 июня 2012 г., размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м не оборудованном индивидуальным прибором учета тепловой энергии жилом доме и размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил определяются по формулам 2 и 2(1).»**

**п.2. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м не оборудованном индивидуальным прибором учета тепловой энергии жилом доме и размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил при осуществлении оплаты в течение отопительного периода определяются по формуле 2:**

**Pi = Si x NT x TT,**

**где:**

**Si - общая площадь i-го помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома;**

**NT - норматив потребления коммунальной услуги по отоплению;**

**TT - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

**п.2(1). Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м не оборудованном индивидуальным прибором учета тепловой энергии жилом доме и размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года определяются по формуле 2(1):**

**Pi = Si x (NT x K) x TT,**

**где:**

**Si - общая площадь i-го помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома;**

**NT - норматив потребления коммунальной услуги по отоплению;**

**K - коэффициент периодичности внесения потребителями платы за коммунальную услугу по отоплению, равный отношению количества месяцев отопительного периода, в том числе неполных, определенных органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации для установления соответствующих нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению, утвержденных на отопительный период в соответствии с** [**Правилами**](consultantplus://offline/ref=C5D50783C4339C50B2991D873874A8998BCF48528A486C7215EF0A2297E1FC61EB97A71A7387F461YBzBO) **установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме"**

**TT - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Следует отметить, что и до внесения данных изменений были сомнения в правомерности применения данного положения Постановления Правительства РФ т. к. в соответствии с положениями ч.1 ст. 157 ЖК РФ Правительство РФ устанавливает размер и порядок установления повышающих коэффициентов в отношении собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учёта, только для учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета. В данной норме права нет указаний об установлении Правительством РФ размера и порядка применения повышающих коэффициентов в отношении домов и квартир, не имеющих общедомовых и квартирных приборов учёта тепловой энергии. Исходя из этого, применение формул 2(2) и 2(3) Приложения 2 с учётом Кпов, могло привести к дальнейшим судебным тяжбам, которые могли закончиться Определением ВС РФ о неправомерности применения данной нормы Постановления Правительства РФ, как не соответствующей положениям ЖК РФ. Информация об этом была опубликована в Информационном бюллетене Ассоциации ОЖКХОО №2 за февраль 2017 г.

Основной массив изменений и дополнений нормативно-правовых актов, внесённых постановлением Правительства РФ от 27.02.2017 г №232 связан с установлением и порядком расчёта потребления коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Полный текст постановления Правительства от 27.02.2017 г №232 будет опубликован на сайте Ассоциации ОЖКХОО.

**2. Как провести осмотр общего имущества в МКД и оформить результаты**

РЕКОМЕНДАЦИЯ предоставлена экспертами справочной системы «Управление многоквартирным домом»

Осмотр общего имущества собственников помещений в МКД – это неотъемлемая составляющая его содержания.

Цель осмотра общего имущества – установить тот факт, что его состояние не соответствует требованиям законодательства или есть угроза безопасности жизни и здоровью граждан.

Это предусматривает подп. «а» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества).

**Какие бывают осмотры**

Осмотры состояния общего имущества собственников помещений в МКД бывают плановыми и внеплановыми.

Среди плановых осмотров можно выделить:

* общие, направленные на осмотр общего имущества в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
* частичные – осмотры отдельных элементов общего имущества.

Такое деление предложено в п. 2.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170).

**В каких случаях какие осмотры проводить**

Плановые осмотры проводят в соответствии с условиями договора управления МКД и годовым планом. Вы можете утвердить внутренний документ (график), в котором будет указана периодичность плановых осмотров. Внеплановые осмотры необходимо проводить:

* после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов общего имущества в МКД;
* в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации.

**Важно!**

Всегда проводите общий осмотр состояния общего имущества в МКД, приступая к управлению новым для себя МКД и передавая «старый» дом другой УО. То же правило действует в случае создания ТСЖ. Так вы обезопасите себя от лишних претензий в будущем. Цель осмотра – зафиксировать состояние имущества на момент передачи МКД.

Это установлено в п. 2.1.1 Правил № 170.

Другие случаи, в которых УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК должны проводить внеплановые осмотры, могут быть предусмотрены договором управления, договором оказания услуг или выполнения работ по содержанию общего имущества в МКД.

|  |
| --- |
| **Ситуация Нужно ли привлекать к участию в осмотрах членов совета МКД**  Законодательство такую обязанность не устанавливает. Вместе с тем обязательное присутствие членов совета МКД при любых осмотрах или их конкретных видах могут предусматривать:   * условия договора управления МКД; * дополнительные полномочия, которые общее собрание собственников помещений в МКД передало председателю совета (п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). |

**Как часто нужно проводить осмотры**

Общие осмотры необходимо проводить два раза в год – весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Рекомендуемая периодичность плановых и частичных осмотров элементов общего имущества в МКД приведена в приложении № 1 к Правилам № 170. Это указано в п. 2.1.1 этих правил.

Периодичность проведения осмотров управляющей МКД организацией лучше зафиксировать:

* в условиях договора управления МКД – если домом управляет УО;
* в порядке, определенном уставом ТСЖ, ЖК или ЖСК, – если домом непосредственно управляет одна из этих организаций;
* в решении общего собрания собственников помещений в МКД либо в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества – при непосредственном способе управления домом.

Это установлено п. 2 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

**Кто организует осмотры и кто принимает в них участие**

Общие плановые, а также внеплановые осмотры проводит организация, управляющая МКД.

Если УО управляет домом, в котором создано ТСЖ (ЖК, ЖСК), то в осмотрах должен участвовать представитель правления ТСЖ. Это предусматривает п. 2.1.2 Правил № 170.

Осмотры отдельных элементов многоквартирных домов, которые обслуживают специализированные организации, необходимо проводить с привлечением ответственных сотрудников этих организаций. Например, они должны участвовать в осмотре лифтов, системы пожарной сигнализации, внутридомового газового оборудования, системы вентиляции.

|  |
| --- |
| **На заметку Применение правил № 170**  Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, нужно соблюдать несмотря на то, что официально они применяются по остаточному принципу.  Минстрой России разъяснил, что Правила № 170 применяются в части, не противоречащей действующему законодательству (письмо от 24.05.2016 № 19304‑ОГ/04).  Если в договоре управления нет обязанности УО выполнять работы и оказывать услуги, предусмотренные Правилами № 170, то они носят рекомендательный характер. Дело в том, что федеральные органы исполнительной власти вправе издавать в сфере технического регулирования акты только рекомендательного характера. Это определено ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 27.12.2002 № 184‑ФЗ.  На практике органы жилищного надзора привлекают управляющие МКД организации к административной ответственности, если они не выполняют работы и услуги, предусмотренные Правилами № 170. Организацию могут оштрафовать на сумму до 50 тыс. руб. по ст. 7.22 КоАП РФ. Суд, скорее всего, поддержит позицию жилищной инспекции. См., например, постановления Верховного Суда РФ от 18.11.2016 № 307‑АД16–10217 по делу № А26-10959/2015, от 30.11.2015 № 307‑АД15–14917 по делу № А66-3331/2015. |

**Что значит оформить результаты осмотра общего имущества**

По итогам осмотра нужно:

* оформить акт осмотра и совершить комплекс необходимых действий на основании этого документа;
* заполнить журнал осмотров.

Такие документы относятся к технической документации на МКД (подп. «в» п. 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

**Как составить акт осмотра общего имущества**

Зафиксируйте результаты осмотра в акте. Этого требуют п. 14 Правил содержания общего имущества и п. 2.1.4 Правил № 170.

В акте можно указать на тот факт, что общее имущество достигло уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности МКД или его отдельных элементов (п. 22 Правил содержания общего имущества).

Акт должны подписать лица, присутствовавшие при осмотре.

На основании акта примите решения:

* о соответствии или несоответствии общего имущества (его элементов) требованиям законодательства;
* о необходимых мероприятиях по ремонту и модернизации общего имущества.

Например, по результатам осмотра можно составить планы текущего ремонта, программы повышения энергоэффективности в МКД либо созвать общее собрание для решения вопроса о проведении текущего ремонта дома.

Такие решения вправе также принять собственники помещений в МКД (п. 14 Правил содержания общего имущества).

**Что делать после составления акта осмотра общего имущества**

В течение месяца со дня составления акта вы обязаны:

* уточнить объемы работ по текущему ремонту (на текущий год – по результатам весеннего осмотра, на следующий год – по итогам осеннего);
* выдать рекомендации собственникам помещений в МКД на выполнение текущего ремонта;
* определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта.

Кроме того, в зависимости от вида осмотра вам нужно:

* по результатам весеннего осмотра – составить перечень мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки МКД и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
* по результатам осеннего осмотра – проверить готовность МКД к эксплуатации в зимних условиях.

Такие обязанности определены в п. 2.1.5 Правил № 170.

**Что записать в журнал осмотров**

Управляющая МКД организация должна вести журнал осмотров общего имущества в МКД. По итогам осмотра отразите в журнале выявленные неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома.

Такую обязанность предусматривает п. 2.1.4 Правил № 170. Рекомендованная форма журнала осмотра приведена в приложении № 3 к этим правилам.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**3.** **Обязать оплатить задолженность за ЖКУ можно не только собственника жилого помещения.**

**«Недавно нанятый для суда юрист обратил наше внимание на то, что ответчиком по делу о долге за ЖКУ может стать не только сам собственник квартиры, но и члены его семьи. А кто считается членом семьи собственника? Супруг (супруга) и дети?»**

На вопрос читателя отвечает **Любовь Чеснокова**, шеф-редактор журнала «Управление многоквартирным домом»

Действительно, обязать оплатить задолженность за ЖКУ можно не только собственника жилого помещения.

Как правило, в квартире проживают несколько человек, и не все они имеют долю в праве собственности на нее. Но если они члены семьи собственника, то вам этого будет достаточно.

Нередки ситуации, когда собственник не проживает в квартире, уверен, что не пользуется ЖКУ, а значит, никому не должен. Жилым помещением пользуются родственники – вот пусть они и оплачивают ЖКУ.

Вы сможете привлечь к ответу нескольких лиц, если приведете в суде нужные аргументы. Какие – читайте в этом материале.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением. Это закреплено ч. 3 ст. 31 ЖК РФ. Иное может быть установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Это правовая основа, она заложена в ст. 292 ГК РФ.

В ЖК РФ мы находим норму о том, что к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении:

* супруг;
* дети;
* родители.

Такой перечень приведен в ч. 1 ст. 31 ЖК РФ.

Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. О каких других родственниках идет речь? Как быть в случае, если дети несовершеннолетние, но в квартире еще проживает брат (сестра) собственника со своей семьей? И что значит признать кого‑то членом семьи собственника жилого помещения? Обратимся к постановлению Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

Вот несколько тезисов, сформулированных Пленумом ВС РФ для разрешения споров судами.

**1.**Супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния (ст. 10 Семейного кодекса РФ).

Те, кто живет в «гражданском браке», в рассматриваемом случае супругами не считаются.

**2.**Членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и т. д.), а также нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи.

**Важно!**

Семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

**3.**В исключительных случаях членами семьи собственника могут быть признаны лица, проживающее совместно с собственником без регистрации брака, если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи.

Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется:

* установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение;
* выяснение содержания волеизъявления собственника помещения на их вселение.

Например, суд должен выяснить, вселялось ли лицо для проживания в жилом помещении как член семьи собственника или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма).

Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств (ст. 55 ГПК РФ).

**4.**Для признания лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении.

Установление факта ведения общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки не требуется.

**5.**Регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи.

Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

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

1. **Подача иска: три подсказки и причины отказа в случае суда с собственником нежилого помещения в МКД**

ТЕКСТ: **Руслан Попов,** руководитель юридической компании «Интел-Право»

Собственники нежилых помещений в МКД обязаны оплачивать ЖКУ по тем же правилам, которые установлены для собственников жилых помещений в МКД. Разница лишь в том, что собственник нежилого помещения – это, как правило, юридическое лицо. А у юридических лиц есть бухгалтерия, налогообложение и устав. Эти особенности нужно учесть, подавая иск по долгу за ЖКУ к собственнику нежилого помещения.

В этой статье собраны подсказки, использование которых поможет вам в судебном споре с юридическим лицом, и приведены примеры реальных судебных решений не в пользу организации, управляющей МКД.

**Подсказка № 1. Всегда общайтесь с собственником нежилого помещения в письменной форме**

Есть несколько документов, которые понадобятся вам при подаче иска к собственнику нежилого помещения.

Основной документ – это протокол общего собрания собственников помещений по вопросам выбора способа управления и заключения договора управления МКД. К его составлению отнеситесь со всей щепетильностью: проверяйте дату, номер, содержание протокола, подписи ответственных лиц.

Второй по значимости документ – подписанный вами и собственником нежилого помещения договор управления. Приложите все усилия, чтобы подписать договор. Как правило, юрлица не соглашаются заключать договор на тех же условиях, что и собственники жилых помещений. Например, придираются к перечню работ, составу общего имущества, предлагают оформить протокол разногласий. Между тем для договора управления МКД протокол разногласий не предусмотрен. Договор управления заключается на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД. Условия договора управления МКД одинаковы для всех собственников помещений. Это предусмотрено ч. 1 и 4 ст. 162 ЖК РФ.

**К СВЕДЕНИЮ**

Расчет задолженности, произведенный УО на основании утвержденных в установленном порядке протоколом общего собрания собственников тарифов пропорционально доле собственника в общем имуществе дома, суды признали обоснованным и соответствующим требованиям действующего законодательства (из определения Верховного Суда РФ от 25.08.2016 № 303‑ЭС16-10575 по делу № А51-6694/2015).

Ежемесячно выставляйте юрлицу акты приемки выполненных работ и оказанных услуг, а также счета. Вручайте их под подпись. Отсутствие письменных возражений по актам, даже если они останутся неподписанными, будет доводом в пользу удовлетворения заявления о взыскании расходов.

Рекомендую предоставлять в судебные заседания договоры с подрядными организациями и договоры на поставку коммунальных ресурсов. Этим вы подтвердите, что действительно выполняли работы и оказывали услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

Оговорюсь, что по общему правилу управляющие МКД организации не обязаны доказывать размер произведенных расходов. Подобный подход основан на положениях ст. 290 ГК РФ. Согласно п. 1 этой статьи собственникам квартир в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарнотехническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. При этом невозможно выделить из состава общего имущества конкретную долю собственника, чтобы он поддерживал в рабочем состоянии определенный участок стены, крыши или трубы.

Так, в одном из споров суд отметил, что УО не должна доказывать размер фактических расходов, возникших у нее в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников. Такой вывод содержится в определении ВС РФ от 01.04.2016 № 308‑ЭС16-1544 по делу № А32-14056/2014.

Таким образом, суд не должен требовать у вас договоры с подрядчиками. Однако если вы сами предоставите их, это будет дополнительным аргументом в вашу пользу.

**Подсказка № 2. Соблюдайте претензионный порядок**

Направляйте должнику долговые платежки, письма, предлагайте заключить соглашение о погашении задолженности. Иначе ваш иск не примут в производство. Поясним.

Судебные споры с участием юридических лиц подведомственны арбитражным судам РФ. Порядок судопроизводства в них регулируется АПК РФ.

С 1 июля 2016 года в отношении судебных споров с участием юридических лиц и ИП по вопросам, связанным с осуществлением ими хозяйственной деятельности, введен обязательный досудебный претензионный порядок. Это означает, что до подачи искового заявления вы должны направить должнику претензию с требованием оплатить долг в добровольном порядке. Должник обязан ответить на такую претензию в течение 30 календарных дней (ч. 5 ст. 4 АПК РФ). Меньшие сроки рассмотрения претензии могут быть предусмотрены заключенным с должником договором.

В случае несоблюдения претензионного порядка ваше исковое заявление будет возвращено. После его возврата можно будет обратиться в суд еще раз, но время вы потеряете.

**Подсказка № 3. Направьте исковое заявление и все прилагающиеся документы не только в суд, но и должнику**

В арбитражных судах обязанность предоставить исковое заявление и все документы в адрес должника возлагается на истца, т. е. УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК.

Направьте исковое заявление в адрес ответчика до момента его подачи в суд. К исковому заявлению, помимо документов, подтверждающих наличие задолженности, приложите:

1) свои учредительные документы;

2) документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего иск и прилагаемые документы (доверенность, решение о назначении руководителя, приказ о вступлении в должность);

3) выписки из ЕГРЮЛ в отношении как истца, так и ответчика.

*Допускается предоставлять выписки, сформированные в электронном виде на сайте www.nalog.ru, но такую выписку нужно заверить;*

4) документ, подтверждающий направление претензии и искового заявления ответчику;

5) документы, подтверждающие уплату госпошлины.

*Размеры государственной пошлины определяются в соответствии с правилами, установленными ст. 333.21 и 333.22 НК РФ.*

Иск предъявите в арбитражный суд субъекта РФ по месту нахождения или месту жительства ответчика (ст. 35 АПК РФ). Место нахождения ответчика можно установить на основании данных выписки из ЕГРЮЛ, полученной на сайте www.nalog.ru.

|  |
| --- |
| **СПРАВКА Высшие судебные инстанции на стороне УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК**  ВАС РФ указал, что собственник нежилого помещения, расположенного в МКД, обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения.  Содержание собственного помещения, оплата потребляемых в нем коммунальных услуг, а также содержание земельного участка, предоставленного в индивидуальное пользование и не входящего в состав общего имущества МКД, не освобождают собственников помещений от бремени расходов на содержание общего имущества, включая земельный участок, на котором расположен дом. Такой вывод содержится в постановлении Президиума ВАС РФ от 09.11.2010 по делу № А71-9485/2009. |

**В каких случаях в иске могут отказать**

В судебной практике есть случаи отказов в удовлетворении исков УО к собственникам нежилых помещений в МКД. Есть и очевидные, и спорные примеры судебных решений. Рассмотрим самые яркие.

**К СВЕДЕНИЮ**

Судебная практика показывает, что исковое заявление надо направлять по месту нахождения ответчика независимо от региона, в котором находится имущество, за содержание которого взыскивается задолженность (см. постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.06.2014 по делу № А43-5870/2013). В заключенном договоре можно согласовать иную подсудность или указать конкретный суд, в котором будут рассматриваться споры.

|  |
| --- |
| **ПРИМЕР У ответчика заключены отдельные договоры на эксплуатационные нужды**  УО обратилась с исковым заявлением о взыскании задолженности по содержанию и текущему ремонту жилого помещения. Ответчиком выступал Отдел Министерства внутренних дел РФ по городскому округу Дубна.  Суд отказал в удовлетворении заявленных требований, отметив, что собственники нежилых помещений не обязаны присоединяться к договору управления с УО. Дело в том, что согласно ЖК РФ к такому договору присоединяются только собственники жилых помещений. Они обязаны вносить плату за содержание и ремонт УО, в т. ч. на общедомовые нужды и на содержание общего имущества в доме.  В состав общего имущества помещения ответчика также не входят. Никаких договоров на обслуживание и содержание нежилых помещений ответчик с истцом не заключали. Учреждение само заключило договоры с поставщиками КУ и договоры на эксплуатационные нужды, например на вывоз мусора. Поэтому, по мнению суда, учреждение уже оплатило оказанные услуги и выполненные работы и не обязано оплачивать их повторно (см. постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2016 по делу № А41-4691/2016). |

Отдельная категория дел – это споры с собственниками встроенно-пристроенных помещений.

|  |
| --- |
| **ПРИМЕР Здание ответчика не является пристройкой к МКД**  УО потребовала в суде взыскать задолженность с собственника встроенно-пристроенных нежилых помещений. По мнению истца, эти помещения ответчика и МКД являются единым объектом, что подтверждено документально. В деле были доказательства того, что часть помещений ответчика располагается непосредственно в доме: конфигурация помещений указывает на невозможность их полного расположения вне дома. УО представила переписку сторон, свидетельствующую о готовности ответчика заключить договор управления с истцом и производить оплату содержания и ремонта общего имущества дома.  Суды отказали в удовлетворении заявленных требований. По мнению судей, помещения ответчика конструктивно представляют собой самостоятельный обособленный объект (здание), который не имеет общих границ с домом, не связан с ним функционально и технологически. Здание ответчика не является пристройкой к дому, имеет собственные инженерные коммуникации (см. постановление ФАС Дальневосточного округа от 07.04.2014 № Ф03-1133/2014 по делу № А51-22876/2013). |

В других случаях суды признают обязанность собственников встроенно-пристроенных помещений нести расходы по оплате ЖКУ наравне с иными собственниками.

Например, в одном из споров суд отметил, что собственник нежилого встроенно-пристроенного помещения в МКД обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо от наличия у него договора с УО, а также расходов на содержание принадлежащего ему на праве собственности нежилого помещения и расходов на коммунальные услуги (см. постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 25.12.2013 по делу № А46-4164/2013).

В другом деле суд отметил, что согласно требованиям ст. 249 ГК РФ расходы ответчика по содержанию своего имущества не освобождают его как собственника от обязанности оплачивать содержание общего имущества. Порядок оплаты таких расходов определяется соглашением сторон. А если такого соглашения нет, каждый из собственников участвует во всех расходах пропорционально своей доле в общем праве (см. постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17.09.2015 № Ф10-2890/2015 по делу № А14-331/2015).

Таким образом, обращаясь в суд с требованием о взыскании задолженности с собственника встроенно-пристроенного помещения, будьте готовы доказать, что помещение связано с домом конструктивно, в том числе общими инженерными коммуникациями.

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

1. **Что изменить в порядке начисления платы за общедомовые нужды в 2017 году**

С 1 января так называемые общедомовые нужды (ОДН) при определенных обстоятельствах считаются не коммунальными, как было прежде, а жилищными услугами. В этой статье мы проведем для вас инструктаж: что и когда делать в связи с изменением статуса ОДН и как обосновать свои действия. А в конце материала вы узнаете, придется ли делать перерасчет платы за ОДН с начала этого года.

**Почему плату за ОДН с 1 января 2017 года надо считать по‑новому**

Теперь в состав платы за содержание жилого помещения вы должны включить расходы на холодную и горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества, а также на отведение сточных вод в целях содержания общего имущества. Такой перечень приведен в ч. 2 ст. 154 ЖК РФ.

Чтобы новый порядок можно было применять, Правительство РФ внесло изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

По обновленным Правилам предоставления коммунальных услуг холодная вода, горячая вода, электрическая энергия и отведение сточных вод, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, могут быть:

* коммунальными ресурсами на содержание общего имущества, то есть жилищными услугами;
* коммунальными услугами на ОДН.

От чего это зависит? Разбираемся дальше.

**Кого коснулись изменения**

**Важно!**

Отопление всегда считается коммунальной услугой. Независимо от выбранного способа управления МКД, ее нужно оплачивать совокупно без разделения на плату за потребление в жилом или нежилом помещении и потребление в целях содержания общего имущества в МКД. Это закреплено в п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг.

Измените систему начислений за ОДН, если вы:

* УО и управляете МКД по договору управления, заключенному на основании решения общего собрания или по результатам открытого конкурса;
* УО и управляете МКД по договору с ТСЖ, ЖК, ЖСК;
* ТСЖ, ЖК, ЖСК.

Вы не должны менять порядок расчетов за ОДН, если вы УО и работаете по договору о содержании общего имущества в МКД, иному схожему договору, заключенному с собственниками помещений в МКД.

Таким образом, все зависит от способа управления МКД. Плата за коммунальные ресурсы рассчитывается как коммунальная услуга на ОДН, если собственники помещений:

* выбрали непосредственное управление МКД;
* не выбрали способ управления;
* не реализовали выбранный способ управления.

В каждом из этих трех случаев плата за ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, включается в плату за коммунальные услуги. Это установлено ч. 5 ст. 154 ЖК РФ и п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг.

**Что вам понадобится для расчетов**

Для начисления платы за коммунальные ресурсы на общедомовые нужды вам понадобятся:

* площадь помещения собственника;
* площадь помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
* тарифы для населения на холодную и горячую воду, электрическую энергию и (с 1 июля 2017 года) отведение сточных вод;
* норматив потребления коммунальных услуг на ОДН, утвержденный субъектом РФ;
* данные о фактических расходах на ОДН.

Пока при расчете используйте нормативы потребления КУ на ОДН, действующие по состоянию на 1 ноября 2016 года. Это предусмотрено постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме».

До 1 июня 2017 года субъекты РФ должны утвердить новый вид нормативов – нормативы потребления коммунальных ресурсов при содержании общего имущества. Как только в вашем регионе будут утверждены такие нормативы, берите их для расчета платы за коммунальные ресурсы на ОДН.

|  |
| --- |
| **Тонкость В регионе нет действующих нормативов на ОДН**  Есть субъекты РФ, в которых до 1 ноября 2016 года не были утверждены нормативы коммунальных услуг на ОДН.  В таком случае начисляйте плату исходя из нормативов, когда‑то рассчитанных муниципалитетом.  Муниципалитеты утверждали нормативы на ОДН в соответствии с редакцией правил, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306, действовавшей до декабря 2014 года.  В дальнейшем был установлен порядок перехода на единые для субъекта РФ нормативы. |

До утверждения нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества на региональном уровне вам потребуются данные о фактических расходах на ОДН. На мероприятиях, проводимых в феврале этого года, прозвучали разъяснения представителя Минстроя России по этому вопросу. Он отметил, что при первоначальном включении расходов на ОДН в плату за жилое помещение УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК должны руководствоваться положениями ч. 10 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176‑ФЗ. На практике это означает следующее. Вы должны предъявить к оплате фактический объем холодной и горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества. Но если фактический объем получился больше норматива, то к оплате предъявляйте норматив, по сути, как и было ранее.

Официальные разъяснения о том, что в расчетах нужно пока использовать фактический расход коммунальных ресурсов, изложены в письме Минстроя России от 14.02.2017 № 4275-АЧ/04. Уже есть законопроект, в котором предложено брать в расчет фактический объем потребления, если он меньше норматива. Пока предлагается получить для этого решение общего собрания в МКД. То есть, если собственники не оформят протоколом общего собрания свое решение платить за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества меньше норматива, то вы сможете начислять по нормативу.

**Как сделать расчет**

Расчет нужно сделать для каждого вида коммунального ресурса: горячей воды, холодной воды и электроэнергии.

Мы предлагаем пять шагов расчета платы за коммунальный ресурс на содержание общего имущества для одного собственника:

**1.**Определите фактический объем израсходованного коммунального ресурса.

**2.**Определите нормативный объем коммунального ресурса.

**3.**Сравните полученный расчетным путем объем с нормативом, выберите для дальнейшего расчета больший из них.

**4.**Определите стоимость коммунального ресурса для всего многоквартирного дома.

**5.**Распределите полученную стоимость между собственниками.

Отметим, что Минстрой рекомендует распределять плату между собственниками помещений в МКД соразмерно площади принадлежащих им помещений (письмо от 30.12.2016 № 45099‑АЧ/04).

Первоначальное включение платы за коммунальные ресурсы на ОДН вы можете сделать без решения общего собрания собственников помещений в МКД. Это указано в ч. 10 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176‑ФЗ.

В дальнейшем обратите внимание, совпадает ли перечень работ и услуг, которые вы выполняете и оказываете в МКД, с минимальным перечнем услуг и работ, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. Это важно, и вот почему. Нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества по каждому виду коммунальных ресурсов включают:

* нормативные технологические потери коммунальных ресурсов (технически неизбежные и обоснованные потери холодной и горячей воды, электрической энергии во внутридомовых инженерных коммуникациях и оборудовании);
* объем коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг и работ.

Если перечень работ и услуг по договору управления МКД или по смете больше минимального, то вам необходимо провести общее собрание собственников помещений в МКД и принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходов коммунальные ресурсы для ОДН с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов на содержание общего имущества.

|  |
| --- |
| **Шпаргалка Расчет расходов на приобретение ХВС**  **Шаг 1. Определите фактический объем.** Возьмите показания ОДПУ и вычтите из них показания всех ИПУ (установленных в жилых и нежилых помещениях) и объем коммунального ресурса, потребленный в помещениях, не оборудованных ИПУ (формула 10 Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг).  **Шаг 2. Определите нормативный объем.** Умножьте норматив потребления холодной воды, установленный в вашем регионе, на площадь помещений, входящих в состав общего имущества.  **Шаг 3. Сравните.** До установления субъектом РФ норматива потребления коммунальных ресурсов при содержании общего имущества сравниваем полученный результат и фактическое потребление. Если факт меньше норматива – принимаем к расчету факт, если больше – принимаем к расчету норматив (см. письмо Минстроя России от 14.02.2017 № 4275-АЧ/04).  **Шаг 4. Определите стоимость ресурса.** Полученный объем умножьте на тариф за коммунальную услугу ХВС, установленный для категории «население».  **Шаг 5. Определите долю расходов для каждого собственника.** Площадь помещения, находящегося в собственности, разделите на общую площадь помещений в МКД и умножьте на стоимость ресурса, полученную на шаге 4. |

**В какой срок нужно внести изменения в расчеты**

Напомним, что обновленные Правила предоставления коммунальных услуг действуют с 1 января 2017 года. Отложенный срок для выставления платежного документа по новым правилам законодательством не предусмотрен. Это значит, что первоначальное включение ОДН в состав платы за жилое помещение должно было состояться в платежном документе за услуги, потребленные в январе. Впрочем, таких «отличников» единицы. Большинство из вас по объективным причинам не успели изменить систему расчетов в один момент и теперь думают, как выйти из этой ситуации. Нужен ли перерасчет за январь – март? Безопаснее как минимум удостовериться, что вы не начислили плату за ОДН в размере, превышающем рассчитанную по нормативу сумму. Начало периода для перерасчетов – январь.

Если отказаться от перерасчета, есть риск быть оштрафованным жилищной инспекцией. Правда, пока инспекторы не определились со статьей КоАП РФ, по которой будут штрафовать.

Если вы выставили платеж, не превышающий рассчитанную по нормативу сумму, то сможете отстоять свою правоту. По крайней мере, до появления дополнительных разъяснений от профильного ведомства. В случае претензий ссылайтесь на письмо Минстроя России от 30.12.2016 № 45099‑АЧ/04.

Возможно, вы заняли выжидательную позицию и вообще не начисляли плату за ОДН за январь, февраль, март. В данном случае оснований делать дополнительные начисления нет.

|  |
| --- |
| **На заметку Не начисляйте плату за отведение сточных для содержания общего имущества, пока в вашем регионе нет такого норматива**  До утверждения норматива ОДН на отведение сточных вод не включайте в платежку плату за эту услугу. Финансовых потерь быть не должно, т к. пока вы не обязаны платить за них РСО.  РСО начинает поставлять ресурсы с даты не ранее той, с которой у УО возникает обязанность приобретать коммунальный ресурс, потребляемый при содержании общего имущества. Это закреплено Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утв. постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124. |

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

**6. Штраф получен, но меньше минимального. Как этого**

**добиться?**

Бизнес по управлению недвижимостью обладает неоспоримым преимуществом: он вечный. В том смысле, что при любой экономической и политической конъюнктуре обеспечивает относительно стабильный кэш-фло (денежный поток).

Особенно это ценится в периоды кризисов, когда резко сжимается матрица возможностей и расширяется матрица угроз. Увы, бизнес по эксплуатации недвижимости, при всей его кажущейся стабильности, низкодоходный и высокорискованный. Причем государство постоянно увеличивает эти риски и снижает прибыльность.

Мотивы чиновников и законодателей понятны: они хотят уменьшить социальную напряженность, пытаясь административными методами повысить качество и добиться снижения (или хотя бы ограничения роста) стоимости жилищно-коммунальных услуг.

К сожалению, многочисленные примеры попыток нерыночными методами регулировать рыночные отношения показывают, что этот путь обречен на неудачу.

В российских условиях введение лицензирования управления МКД вкупе с изменениями в КоАП РФ часто влечет за собой штрафы в отношении управляющих организаций и различных жилищных объединений.

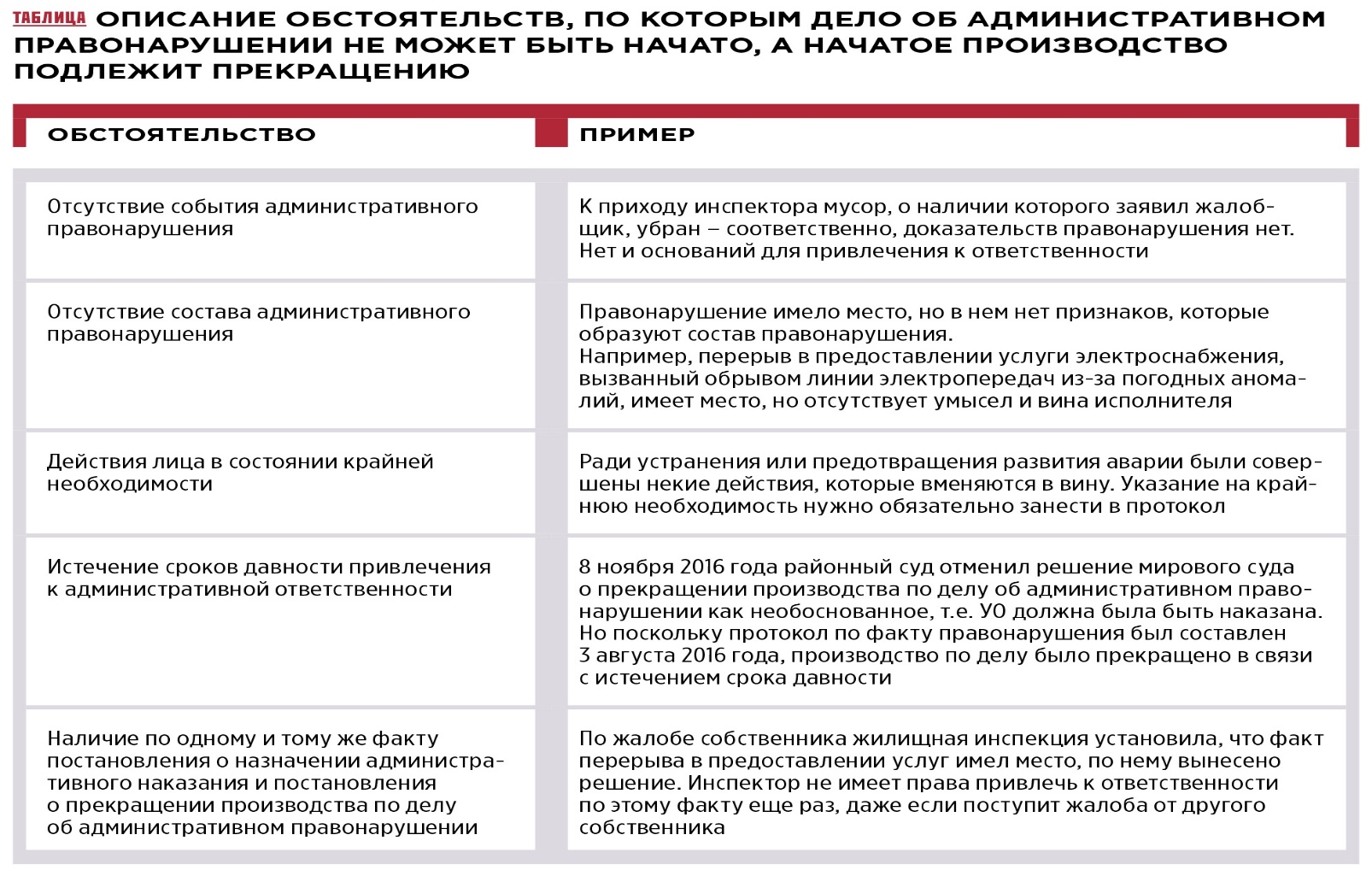
Применяемые санкции, с моей точки зрения, чрезмерно жесткие. Например, особенно полюбившаяся в последнее время инспекторам ст. 14.1.3 КоАП РФ о нарушении лицензионных требований предусматривает наложение на юр. лицо штрафа в размере 250–300 тыс. руб. Даже один такой штраф вполне способен пробить серьезную брешь в бюджете небольшой организации. Если же компания управляет одним домом, то наложение единственного штрафа в 300 тыс. руб. чревато разорением.

Идея, кажется, была такой: если компания неэффективна, плохо работает, то она должна уйти с рынка. С этим можно было бы и согласиться, но на практике решение об эффективности той или иной компании принимает не потребитель, а чиновник.

Сразу скажу: сложившаяся судебная практика не на стороне организаций, управляющих МКД, и подавляющее большинство заявлений на обжалование постановлений об административных правонарушениях остается без удовлетворения.

**Обстоятельства, при которых административное производство не может быть начато**

Не стоит отчаиваться, если жилищный инспектор уже у вас и собирается составить протокол. Запомните: производство по делу об административном правонарушении не может быть начато, а начатое производство должно быть прекращено при наличии хотя бы одного из обстоятельств, перечисленных в ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ. В таблице приведены обстоятельства, которые чаще других возникают в случае с жилищной инспекцией.



С момента возбуждения дела об административном правонарушении (т. е. с момента составления протокола) вы имеете право привлечь защитника, о чем стоит упомянуть в протоколе. Если помощь защитника вам предоставлена не будет, то в дальнейшем можно сослаться на нарушение закона при составлении протокола.

|  |
| --- |
| *Об уменьшении суммы штрафа должны ходатайствовать вы* |

Не допускается использование доказательств по делу об административном правонарушении, если указанные доказательства получены с нарушением закона (ч. 3 ст. 26.2 КоАП РФ).

**Статья****26.2. Доказательства**

1. Доказательствами по делу об административном правонарушении являются любые фактические данные, на основании которых судья, орган, должностное лицо, в производстве которых находится дело, устанавливают наличие или отсутствие события административного правонарушения, виновность лица, привлекаемого к административной ответственности, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела.

2. Эти данные устанавливаются протоколом об административном правонарушении, иными протоколами, предусмотренными настоящим Кодексом, объяснениями лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, показаниями потерпевшего, свидетелей, заключениями эксперта, иными документами, а также показаниями специальных технических средств, вещественными доказательствами.

**3. Не допускается использование доказательств по делу об административном правонарушении, в том числе результатов проверки, проведенной в ходе осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля, если указанные доказательства получены с нарушением закона.**(Часть в редакции, введенной в действие с 15 ноября 2014 года [Федеральным законом от 14 октября 2014 года № 307-ФЗ](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420225758#XA00MBE2N0). - См. [предыдущую редакцию](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420230113#XA00MDK2NQ))

Далее на основании протокола выносится постановление по делу об административном правонарушении, которое должно содержать предусмотренные ч. 1 ст. 29.10 КоАП РФ сведения, в т. ч. описание установленных обстоятельств и мотивированные выводы по ним. Все ваши возражения, заявления, ходатайства требуйте приобщать к делу. Лучше оформлять свои требования письменно.

**Статья****29.10. Постановление по делу об административном правонарушении**

1. В постановлении по делу об административном правонарушении должны быть указаны:

1) должность, фамилия, имя, отчество судьи, должностного лица, наименование и состав коллегиального органа, вынесших постановление, их адрес (пункт дополнен с 1 февраля 2008 года [Федеральным законом от 2 октября 2007 года № 225-ФЗ](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902063101#ZA01N86377) - см. [предыдущую редакцию](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902082758#ZA0202O3EE));

2) дата и место рассмотрения дела;

3) сведения о лице, в отношении которого рассмотрено дело;

4) обстоятельства, установленные при рассмотрении дела;

5) статья настоящего Кодекса или закона субъекта Российской Федерации, предусматривающая административную ответственность за совершение административного правонарушения, либо основания прекращения производства по делу;

6) мотивированное решение по делу;

7) срок и порядок обжалования постановления.

1.1. В случае наложения административного штрафа в постановлении по делу об административном правонарушении, помимо указанных в [части 1](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901807667&anchor=ZAP22M03BA#XA00MCM2NA) настоящей статьи сведений, должна быть указана информация о получателе штрафа, необходимая в соответствии с правилами заполнения расчетных документов на перечисление суммы административного штрафа, а также информация о сумме административного штрафа, который может быть уплачен в соответствии с [частью 1.3 статьи 32.2](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901807667&anchor=ZAP22M03BA#XA00MGQ2NN) настоящего Кодекса.   
(Часть дополнительно включена с 31 октября 2005 года [Федеральным законом от 27 сентября 2005 года № 124-ФЗ](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901948773#ZA01E66329); в редакции, введенной в действие с 1 января 2016 года [Федеральным законом от 22 декабря 2014 года № 437-ФЗ](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420241312#XA00LUO2M6). - См. [предыдущую редакцию](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420320389#XA00MDO2NF))

Если все складывается не в вашу пользу и постановление о привлечении к ответственности вынесено — смело идите в суд.

Обжаловать стоит и протокол, и постановление. Разумеется, следует позаботиться о том, чтобы ваши интересы представлял грамотный юрист.

**Основания для снижения суммы штрафа или отмены решения жилищной инспекции в суде**

Анализируя судебную практику, можно отметить следующие основания для отмены решения жилищной инспекции или снижения суммы штрафа.

Неверная квалификация правонарушения. Большинство судов не обращают внимания на заявления УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК о том, что правонарушение подпадает под санкцию ст. 7.22 КоАП РФ.

**Статья****7.22. Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений**

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением (абзац в редакции, введенной в действие с 31 марта 2010 года [Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 380-ФЗ](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902192495#ZA029OK3G2), - см. [предыдущую редакцию](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902203384#ZA028P83CC)), -влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей (абзац в редакции, введенной в действие с 8 июля 2007 года [Федеральным законом от 22 июня 2007 года № 116-ФЗ](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902047957#ZA02B2U3HE), - см. [предыдущую редакцию](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902044489#ZA00M6M2M4)).

Однако некоторые суды все же признают доводы об отсутствии состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, и отменяют решения жилищной инспекции.

**Статья 14.1.3. Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии**

1. Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если такая лицензия обязательна, -влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

2.Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований -  
(Абзац в редакции, введенной в действие с 26 декабря 2015 года [Федеральным законом от 14 декабря 2015 года № 379-ФЗ](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420322323#XA00LTK2M0). - См. [предыдущую редакцию](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420322727#XA00MDO2NP)) влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей. Примечание. За административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица. (Статья дополнительно включена с 1 января 2015 года [Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 255-ФЗ](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420208922#XA00MF82O2))

**Истечение срока давности. Постановление по делу об административном правонарушении не может быть вынесено по истечении двух месяцев (по делу об административном правонарушении, рассматриваемому судьей, — по истечении трех месяцев) со дня совершения правонарушения. Допустим, вам удалось отменить решение жилищной инспекции в мировом суде, но она подала апелляцию — попытайтесь затянуть процесс. Если же три месяца истекли, то производство по делу будет прекращено.**

Малозначительность. Малозначительным административным правонарушением является действие или бездействие, которое хотя формально и содержит признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий не представляет существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений.

За впервые совершенное административное правонарушение при отсутствии причинения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры), безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при отсутствии имущественного ущерба выносится предупреждение.

**Важно!**

При производстве по административным делам должностные лица часто не мотивируют должным образом, а то и вовсе не отражают субъективную сторону состава правонарушения. Но если умысел, например, был направлен не на то, что вменяется в вину, необходимо вести речь или об освобождении от ответственности, или о переквалификации действий.

**Уменьшение суммы штрафа до уровня ниже минимального**

Суды редко отменяют решения жилищной инспекции, но идут навстречу в определении размера штрафа ниже минимального. Такая возможность предусмотрена законодательством. Но подобное снижение не может быть больше чем в два раза. Это, конечно, не победа, однако уменьшение суммы штрафа с 250 тыс. до 125 тыс. руб. весьма ощутимо.

Например, в подобном случае суд указал: «…учитывая, что в настоящее время вышеуказанные нарушения устранены, а также финансовое положение организации, связанное с регулярными неплатежами за коммунальные услуги, суд считает возможным в соответствии с пп. 3.2, 3.3 ст. 4.1 КоАП РФ назначить наказание ниже низшего предела, установленного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ. При этом суд учитывает значительное количество поступающих административных дел данной категории, что может привести к большим материальным необоснованным потерям и финансовой несостоятельности организации».

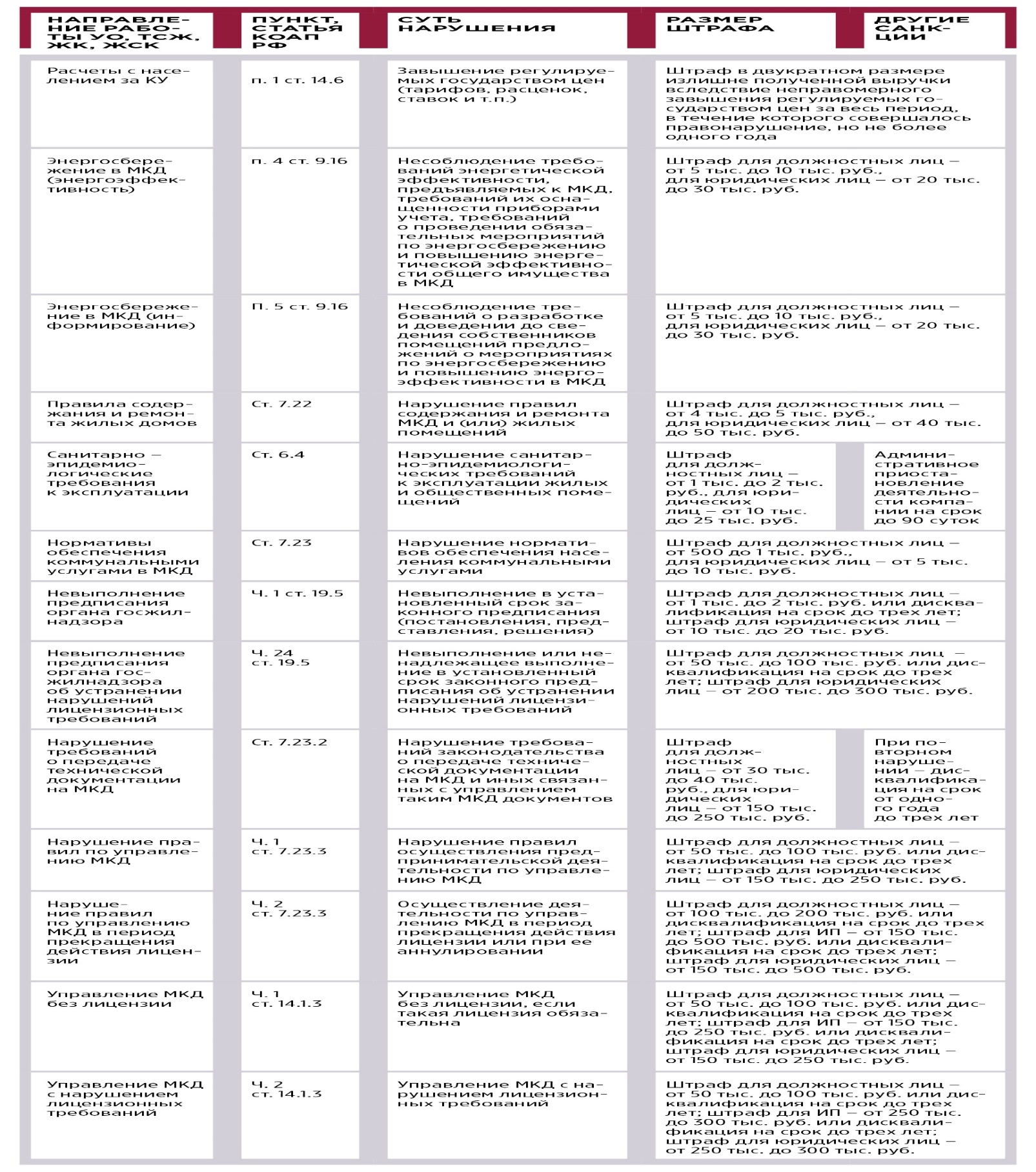
Приведенные выше методы защиты, в общем‑то, универсальны, однако в каждом конкретном случае следует учитывать нюансы.

|  |
| --- |
| **ПРИМЕР Чужая зона ответственности**  Управляющая организация избежала наказания за отсутствие приборов учета и пломб на газовом оборудовании, находящемся в квартирах собственников. Пришлось доказывать, что она не имела доступа в помещения и вообще не является специализированной организацией, у которой есть право на обслуживание газовой арматуры. |

В заключение выскажу осторожную надежду, что государственная жилищная инспекция из инструмента пополнения казны со временем превратится в орган защиты прав собственников, который, безусловно, необходим.

Не стоит забывать о том, что взыскиваемые штрафы в конечном итоге оплачивают те самые жители, интересы которых жилищная инспекция и призвана защищать.

**7. Штрафы, которые чаще других приходится оплачивать организациям, управляющим МКД**



1. **Электроэнергия на ОДН: что нового?**

**М.С. Горячева**  
начальник отдела судебно-арбитражной и претензионной работы  
**А.В. Панкратов**  
начальник отдела договорной работы

С 1 января 2017 г. вступили в законную силу долгожданные изменения в Жилищный кодекс РФ, внесенные Федеральным законом от 29.06.2015 № 176‑ФЗ (с учетом положений Федеральных законов от 28.12.2016 № 469‑ФЗ, № 486‑ФЗ). Законодатель включил в плату за содержание жилья расходы на приобретение коммунальных ресурсов, потребленных при использовании общего имущества в многоквартирном доме.

С начала 2017 г. плата за содержание жилого помещения включает плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в таком доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в нем (п. 2 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ). Также Правительство РФ приняло постановление от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление № 1498).

Наибольший интерес нововведения представляют в части расчетов пользователей помещений МКД и управляющих организаций за электроэнергию.

**Основные положения законодательства**

1. Плата за содержание жилья включает плату за общедомовые нужды (ОДН), если МКД управляет УО, ТСЖ или ЖК. Гарантирующий поставщик уже не вправе самостоятельно осуществлять расчеты с потребителями за поставленную на ОДН электрическую энергию. Но он может реализовать электроэнергию на ОДН соответствующей УО (ТСЖ, ЖК), которая включит плату за ОДН в оплату жилищных услуг.

Следовательно, гарантирующий поставщик заинтересован в наличии договора энергоснабжения с УО, ТСЖ, ЖК – для выставления объема электрической энергии, поставленной на ОДН именно этим организациям. Последние, в свою очередь, также заинтересованы в таком договоре. Ведь при отсутствии договорных отношений гарантирующий поставщик будет инициировать понуждение к заключению договора, в т. ч. в судебном порядке, а это дополнительные расходы для УО, ТСЖ, ЖК.

2. ОДН могут считаться коммунальной услугой при непосредственном управлении МКД собственниками помещений либо когда способ управления не выбран или не реализован. В этом случае гарантирующий поставщик вправе самостоятельно производить расчеты с потребителями за электрическую энергию, поставленную на ОДН, как это было ранее.

Одновременно ст. 154 ЖК РФ дополнена ч. 5, которая уточняет перечень коммунальных услуг с 1 января 2017 г. с учетом переноса ОДН в услуги по содержанию жилого помещения. Новая норма определяет, что коммунальные услуги включают плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества МКД, в случаях, если в МКД не выбран способ управления или выбранный способ не реализован.

**Основные изменения, внесенные Постановлением № 1498**

В состав общего имущества МКД включены автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов, установленные за счет собственников (подп. «е(1)» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, далее – Правила № 491).

В перечень функций организаций, управляющих МКД, включено приобретение коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в таком доме. При этом собственникам запрещено самостоятельно совершать действия по приобретению таких ресурсов (п. 12 Правил № 491). Собственники помещений не вправе принять решение о переводе ОДН в коммунальную услугу и проведении расчетов за ОДН напрямую с гарантирующим поставщиком.

Уточнен перечень лиц, которые несут ответственность за содержание общего имущества в МКД. Ранее в этот список были включены только собственники помещений или УО, ТСЖ, ЖК (п. 16 Правил № 491). Теперь законодатель привел перечень в соответствие с ч. 2 ст. 153 ЖК РФ и дополнил его еще двумя лицами – застройщиком и лицом, принявшим от застройщика помещение в МКД.

Уточнены расходы, которые включаются в состав платы за содержание жилого помещения (п. 29 Правил № 491). В связи с переводом ОДН в услуги по содержанию жилья перечень дополнен расходами на приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

Отдельно указано, что при непосредственном способе управления МКД расходы на приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, в состав платы за жилое помещение не включаются (п. 32 Правил № 491).

При первоначальном включении в состав платы за жилое помещение таких расходов их размер не может превышать норматив на ОДН, установленный по состоянию на 1 ноября 2016 г.

При последующих включениях ОДН в состав платы за жилое помещение их размер определяется исходя из новых нормативов на содержание общего имущества в МКД. При этом собственники вправе принять размер расходов выше норматива, если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный. Решение включить такой повышенный размер ОДН в состав платы за жилое помещение собственники должны принять на общем собрании.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Уточнено определение нежилого помещения в МКД (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, далее – Правила № 354).

Такое помещение должно соответствовать следующим условиям:

* указано в проектной или технической документации на МКД;
* не является жилым помещением;
* не включено в состав общего имущества МКД. При этом не имеет значения, есть ли у такого помещения отдельный вход и подключено ли оно к внешним инженерным сетям.

Нежилое помещение может быть встроенным или пристроенным. К этой категории также отнесены машино-места, подземные гаражи и автостоянки, если они предусмотрены проектной документацией.

Для ресурсоснабжающих организаций (далее – РСО) дополнены основания, на которых они предоставляют коммунальные услуги потребителям (п. 17 Правил № 354):

* существуют договорные отношения между потребителями и РСО на основании ч. 17 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176‑ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 176‑ФЗ);
* собственники приняли решение сохранить существующие договорные отношения с РСО на основании ч. 18 ст. 12 Закона № 176‑ФЗ;
* договор с УО, ТСЖ, ЖК о приобретении коммунального ресурса для предоставления коммунальной услуги расторгнут.

Таким образом, в Правилах № 354 указан исчерпывающий перечень оснований, на которых гарантирующий поставщик предоставляет коммунальные услуги непосредственно потребителям – собственникам и пользователям помещений в МКД.

Уточнен порядок заключения договоров энергоснабжения по нежилым помещениям в МКД (п. 6 Правил № 354).

Договор заключается:

* в отношении индивидуального потребления в нежилом помещении (кроме машино-места) – только в письменной форме непосредственно с гарантирующим поставщиком;
* по ОДН – в общем порядке либо в составе жилищной услуги через УО, ТСЖ, ЖК, либо как коммунальная услуга через гарантирующего поставщика при непосредственном и нереализованном способе управления.

УО, ТСЖ, ЖК обязаны:

* предоставить гарантирующему поставщику информацию о нежилых помещениях в МКД;
* уведомить собственников нежилых помещений о необходимости заключить договоры энергоснабжения непосредственно с гарантирующим поставщиком.

Собственник нежилого помещения в МКД должен в течение пяти дней после заключения договора энергоснабжения с гарантирующим поставщиком представить в УО, ТСЖ, ЖК копию такого договора (п. 18 Правил № 354).

Гарантирующие поставщики и сетевые организации вправе выявлять бездоговорное потребление электрической энергии. Для этого они проверяют подключение объектов на земельном участке МКД и граничащих с ним земельных участках к электрическим сетям, а также к внутридомовым электрическим сетям МКД. К такой проверке привлекаются лица, которые отвечают за содержание указанных сетей (п. 167 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утв. постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 № 442, далее – Основные положения).

Уточнен порядок расчета по нежилым помещениям.

Если собственник нежилого помещения не заключил договор энергоснабжения с гарантирующим поставщиком, объем потребленной им электрической энергии (в части индивидуального потребления) определяется расчетными методами, предусмотренными Основными положениями для случаев бездоговорного потребления (п. 6 Правил № 354).

При расчете платы за коммунальную услугу на ОДН для нежилых помещений используются цены (тарифы), установленные для категории потребителей, к которой относится такой потребитель (п. 44 Правил № 354). Такой расчет действует только в случаях, когда ОДН – коммунальная услуга (непосредственный способ управления, способ управления не выбран или не реализован).

Определен порядок расчета размера платы за машино-места в МКД (п. 43 Правил № 354).

Если в помещении под машино-места установлен прибор учета, то объем потребленной электрической энергии определяют по его показаниям.

Если прибор учета отсутствует, потребление рассчитывают исходя из площади помещения и норматива потребления электроэнергии в целях содержания общего имущества в МКД. Указанный объем электрической энергии распределяют между собственниками пропорционально количеству принадлежащих им машино-мест. Для расчета платы за электроэнергию к нормативу потребления применяют повышающий коэффициент 1,5.

Законодатель не определил, как следует производить расчет за электрическую энергию, поставленную на ОДН, если показания общедомового прибора учета не переданы. Однако в Правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утв. постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 (далее – Правила № 124), предусмотрено, что объем электрической энергии, поставленной на ОДН, при отсутствии общедомового прибора учета определяется по нормативу. Следовательно, логично распространить это правило и на случай непередачи показаний прибора учета.

Для расчета платы за ОДН с применением зонных тарифов введено уточнение: «...если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг» (п. 44 Правил № 354). Таким образом, ОДН распределяется по зонам суток только тогда, когда все приборы учета в МКД имеют одинаковые функциональные возможности, если иное не установлено договором.

Исключена обязанность по распределению отрицательного ОДН (исключен п. 47 Правил № 354).

Уточнено, что с УО, ТСЖ, ЖК может заключаться договор на приобретение электроэнергии в целях предоставления коммунальной услуги (т. е. на индивидуальное потребление) и (или) ее потребления при содержании общего имущества МКД (то есть на ОДН, которые учитываются в составе платы за жилищную услугу) (п. 4 Правил № 124). Таким образом, договор может быть заключен или в целом на МКД (индивидуальное потребление и ОДН), или только на ОДН.

Уточнен перечень документов, которые прилагаются к заявке на заключение договора (п. 6 Правил № 124).

Управляющие организации представляют лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

УО, ТСЖ, ЖК подтверждают свою обязанность по содержанию общего имущества МКД и предоставлению коммунальных услуг (при покупке электроэнергии в целом на МКД – на индивидуальное потребление и на ОДН) или обязанность по содержанию общего имущества в МКД (при покупке электроэнергии только на ОДН).

Уточнен порядок заключения договора энергоснабжения (п. 11 Правил № 124).

При заключении договора энергоснабжения только на объемы ОДН любая сторона имеет право направить оферту другой стороне. Если через 30 дней не поступает ответ о согласии заключить договор энергоснабжения, договор признается заключенным с даты направления заявки.

При этом указан исчерпывающий перечень случаев, когда работает данная норма: существовавшие и сохраненные решением общего собрания «прямые» отношения с населением (ч. 17, 18 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176‑ФЗ), а также расторжение договора за задолженность в соответствии с п. 30 Правил № 124.

Учитывая, что расторжение договоров энергоснабжения с УО, ТСЖ, ЖК за долги, как правило, производилось на основании п. 53 Основных положений, формально на эти случаи данная норма распространяться не должна. Предлагается применять ее для понуждения к заключению договора энергоснабжения на объемы ОДН во всех случаях действия «прямых» отношений.

Законодатель уточнил также основания для отказа гарантирующего поставщика в заключении договора энергоснабжения (п. 13 Правил № 124). При наличии действовавших ранее и (или) сохраненных решением общего собрания «прямых» отношений с населением (ч. 17, 18 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176‑ФЗ) гарантирующий поставщик не вправе отказаться от заключения договора на объемы ОДН.

Таким образом, гарантирующий поставщик имеет право отказаться от заключения договора на весь объем электроэнергии на МКД (индивидуальное потребление и ОДН), но не может отказаться от заключения договора на объемы ОДН.

Изменен п. 21 Правил № 124, согласно которому определяются объемы поставки электроэнергии в целом на МКД (индивидуальное потребление и на ОДН для включения в жилищную услугу). Фактически, существенно не меняя действующий порядок расчета, законодатель четко разделил все имеющиеся варианты.

Следует отметить, что при непредставлении показаний общедомового прибора учета объем ОДН определяется не по среднему значению, а по нормативу (подп. «в(3)» п. 21 Правил № 124).

Изменен п. 21(1) Правил № 124, согласно которому определяются объемы поставки электроэнергии на ОДН для включения в жилищную услугу. Корректировки связаны с изменением отношений в связи с переводом ОДН в жилищную услугу. Исключен вариант расчета только сверхнормативного объема ОДН.

Уточнены положения по расчету стоимости электроэнергии с использованием тарифов, дифференцированных по зонам суток (подп. «г» п. 22 Правил № 124). Зонные тарифы применяются, только когда все приборы учета в МКД имеют одинаковые функциональные возможности, если иное не предусмотрено договором.

Претерпели изменения и условия расторжения договора энергоснабжения.

В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора энергоснабжения «за долги» (п. 30 Правил № 124) гарантирующий поставщик может только в части поставки электроэнергии для оказания коммунальной услуги, т. е. только в части индивидуального потребления. Расторгнуть договор при наличии задолженности в части объемов ОДН нельзя.

При этом в случае прекращения обязательства УО, ТСЖ, ЖК по содержанию общего имущества в МКД и предоставлению коммунальных услуг (п. 31 Правил № 124), а также в случае прекращения договора управления, прекращения лицензии (п. 32 Правил № 124) договор расторгается полностью.

Законодатель по всему тексту Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 (далее – Правила № 306), заменил понятие «норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды» на новое – «норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества».

Для норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД предусмотрен только расчетный метод (п. 13 Правил № 306). Новые нормативы субъекты РФ должны утвердить не позднее 1 июня 2017 г.

**Выводы**

Особое значение приобретает наличие договора, заключенного в письменной форме, между гарантирующим поставщиком электрической энергии и организацией, под управлением которой находится многоквартирный дом.

По общему правилу наличие у организации статуса управляющей организации влечет за собой «автоматическое» возникновение статуса исполнителя коммунальных услуг с неотъемлемой обязанностью по предоставлению коммунальных услуг конечным потребителям и расчетам за коммунальные ресурсы с ресурсоснабжающими организациями (см. определение Верховного Суда РФ от 06.07.2015 № 310-КГ14-8259, постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 09.11.2015 № Ф01-4321/2015 по делу № А29-8017/2014).

Возникало бы меньше проблем как для собственников помещений в МКД, так и для гарантирующего поставщика, если бы выбранные управляющие организации добросовестно исполняли возложенные на них обязанности и были инициаторами заключения договоров энергоснабжения с гарантирующими поставщиками. Однако зачастую гарантирующий поставщик сталкивается с халатным отношением руководства управляющих организаций к данному вопросу, и тогда единственным способом воздействия является понуждение гарантирующим поставщиком управляющей организации к заключению указанного договора.

Как следует из п. 12 ст. 161 ЖК РФ, управляющая организация, товарищество либо кооператив или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в т. ч. поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в т. ч. поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Управляющая организация, товарищество или кооператив либо организация, указанная в подп. «б» п. 10 Правил № 354, обеспечивают предоставление коммунальных услуг путем заключения с гарантирующими поставщиками договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования их при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в т. ч. при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и надлежащего исполнения таких договоров (п. 13 Правил № 354).

Таким образом, законодатель прямо указывает на то, что организации, под управлением которых находится МКД, не вправе отказываться от заключения договора с РСО. Ресурсоснабжающие организации имеют право не только предложить заключить договор ресурсоснабжения, но и понудить такую организацию к заключению договора в судебном порядке. Об обоснованности такого подхода свидетельствует и судебная практика (см. постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2015 № 08АП-10672/2015 по делу № А46-6062/2015).

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

**9. Аварии на сетях канализации**

Аварии на канализационных сетях способны причинить серьезный урон в результате затопления помещений. Как правильно заактировать аварию? Как в суде устанавливается виновность либо невиновность УО (ТСЖ) в произошедшем затоплении? Какими документами запастись на случай судебного разбирательства?

**Сроки устранения аварий на канализационной сети**

Заявки о неисправностях инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, а устранение неисправностей должно быть организовано не позднее следующего дня (п. 2.2.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда\*, далее – ПиН ТЭЖФ). В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуются длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, следует сообщить заявителю о принятых решениях. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи.

\* Утверждены постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

Аварийные заявки закрывают в сроки, указанные в приложении 2 ПиН ТЭЖФ. Неисправности, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке. Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) устраняются немедленно (приложение 2 ПиН ТЭЖФ).

В задачи аварийной службы входят: срочная ликвидация засоров канализации внутри строений; устранение аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации, находящихся в собственности или на обслуживании жилищных организаций, обслуживаемых аварийной службой (п. 2.7.8 ПиН ТЭЖФ).

Организуя устранение аварий в системе канализации, необходимо учитывать, что в соответствии с п. 8 приложения 1 Правил предоставления коммунальных услуг\*\* коммунальная услуга по водоотведению должна предоставляться круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения может составлять не более 8 ч (суммарно) в течение одного месяца либо 4 ч единовременно (в т. ч. при аварии).

\*\* Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

В договоре управления МКД целесообразно предусмотреть обязанности собственников:

* немедленно сообщать УО о сбоях в работе инженерных сетей и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;
* допускать в согласованные сроки в помещение представителей УО для устранения аварии, своевременно сообщать УО о фактах причинения ущерба имуществу собственника путем подачи заявления о составлении акта.

Зачастую пользоваться внутридомовой системой канализации невозможно из-за засора наружных колодцев, обслуживаемых водоканалом. В п. 3.2.43 Правил технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации\* (далее – Правила технической эксплуатации) указано, что авариями на канализационной сети считаются внезапные разрушения труб и сооружений или их закупорка с прекращением отведения сточных вод и изливом этих вод на территорию. Аварии подлежат внеочередному устранению. При возникновении аварии должны быть выполнены следующие срочные мероприятия (п. 3.2.44 названных правил):

а) отведение поступающих сточных вод в обход поврежденного участка или сооружения, а при невозможности этого – отведение их через аварийный выпуск или водосточную канаву с уведомлением населения и местных органов Госсанэпиднадзора и управления использованием и охраной водного фонда;

б) отключение поврежденного участка или сооружения;

в) производство ремонтно-восстановительных работ с уведомлением диспетчерской службы.

\* Утверждены приказом Госстроя России от 30.12.1999 № 168.

В судебных инстанциях представители водоканала иногда высказывают позицию о том, что засор дворовой канализации – это не аварийная ситуация и устранение засора должно производиться в течение суток, а п. 3.2.43 Правил технической эксплуатации в таких случаях не применяется. Однако Шестой арбитражный апелляционный суд опроверг данный подход. Судьи пришли к выводу о солидарной ответственности УО и водоканала за затопление подвального помещения, поскольку водоканал устранил засор колодца только на следующий день после получения заявки, а УО ненадлежащим образом содержала внутри- домовую канализационную сеть (не обеспечила ее герметичность) (постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2014 № 06АП-4829/2014).

**Составление акта о затоплении сточными водами**

К сожалению, аварийные ситуации на сетях канализации зачастую приводят к затоплению жилых и нежилых помещений в МКД. Причиненный вред необходимо правильно зафиксировать.

Правила предоставления коммунальных услуг обязали исполнителя коммунальных услуг принимать в порядке и сроки, которые установлены этими правилами, сообщения потребителей о фактах предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку таких фактов, составлять соответствующие акты проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, – также акты, фиксирующие вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя (подп. «и» п. 31).

В случае причинения исполнителем ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в МКД исполнитель и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в МКД, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен (п. 152 Правил предоставления коммунальных услуг). Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан им не позднее 12 ч с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта потребителем (или его представителем), в т. ч. из-за его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо исполнителя двумя незаинтересованными лицами. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), а второй остается у исполнителя.

Акт протечки очень важен, так как в нем указывается предположительный виновник аварии. В акте необходимо привести данные, нормативы, результаты проведенных исследований, на основании которых комиссия сделала выводы о причинах затопления. Если, к примеру, затопление произошло из-за физического износа стояка или его негерметичности, то виновата УО. Если же будет зафиксировано, что жильцы квартиры произвели, к примеру, самовольную замену стояков или нанесли какие-либо механические повреждения трубопроводу, вина остается за собственником. Помимо акта о причиненном аварией ущербе можно порекомендовать УО (ТСЖ) производить фото- и видеосъемку, составлять схему месторасположения аварийной течи.

Подчеркнем, что акты о затоплении, о произошедшей аварии, подписанные представителями УО (ТСЖ) в одностороннем порядке, суды оценивают критически. Крайне необходимо при отсутствии собственников, пострадавших от затопления помещений, привлекать к подписанию актов свидетелей: старших по дому, старших по подъезду, соседей. И если при прочистке засора сантехник извлекает посторонние предметы, это также необходимо зафиксировать в акте, поскольку внутренние объяснительные слесаря-сантехника по данному вопросу не являются доказательством в суде (постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2014 по делу № А75-8663/2012).

**Виновата ли УО в аварии?**

От ответа на вопрос, кто виноват в аварии, зависит, будет ли УО (ТСЖ) отвечать за ущерб, причиненный затоплением помещения.

Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении МКД, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором (п. 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме\*).

\* Утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Лицо, право которого нарушено, вправе требовать полного возмещения причиненных ему убытков (ст. 15 ГК РФ). При этом под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права; утрата или повреждение имущества. Отметим, что отсутствие у УО договора с собственником помещения на содержание общего имущества, а также невнесение собственником платы за такое содержание не освобождает УО от гражданско-правовой ответственности по ст. 15 ГК РФ (постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2014 по делу № А66-8870/2013).

Управляющий домом не сможет избежать ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества даже в том случае, если он напрямую пропишет в договоре управления домом, что не несет ответственности за испорченное имущество в случае возникновения засоров канализации. Дело в том, что подобные положения договора противоречат действующему законодательству (в частности, пп. 10, 42 Правил содержания общего имущества), а следовательно, не подлежат применению (решение АС Республики Марий-Эл от 02.09.2014 по делу № А38-987/2014).

Вред, причиненный личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред (ч. 1 ст. 1064 ГК РФ). По общему правилу лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (ч. 2 ст. 1064 ГК РФ). И лицо, нарушившее обязательство или причинившее вред, должно само доказывать свою невиновность.

Вина в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное. В соответствии с ч. 1 ст. 401 ГК РФ лицо может быть признано невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (ч. 2 ст. 401 ГК РФ).

В действующей судебной практике сложилось несколько основных подходов к тому, кто и как должен доказывать в суде виновность либо невиновность в причинении ущерба от затопления. Рассмотрим их.

**Позиция 1. Если УО не доказала, что надлежащим образом обслуживала общедомовое имущество, то она виновна в произошедшей аварии.**

Логика здесь следующая. Если материалами судебного дела подтверждается, что УО (ТСЖ) управляет домом, в котором произошла авария, значит, УО (ТСЖ) выступает причинителем вреда. В то же время установленная ст. 15, 1064 ГК РФ презумпция вины причинителя вреда предполагает, что доказательства отсутствия своей вины должен представить сам ответчик. Поэтому в тех случаях, когда УО (ТСЖ) не представляет суду никаких доказательств того, что ею предпринимались все зависящие от нее меры для надлежащего содержания общего имущества, суд признает ее виновной в причинении вреда.

О том, что имущество содержалось надлежащим образом, по мнению судов, свидетельствуют периодические осмотры (осмотры регистрируются в журнале осмотров и оформляются актами), профилактические работы по прочистке канализации, планово-предупредительные ремонты, а в случае выявления конструктивных дефектов – своевременные замены аварийно опасных участков труб (постановления АС Поволжского округа от 14.04.2016 по делу № А65-13902/2014, АС Уральского округа от 03.03.2016 по делу № А07-3334/2015, Второго арбитражного апелляционного суда от 02.11.2016 по делу № А29-10329/2015, Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.10.2016 по делу № А40-126299/2016 и др.).

Практика показывает, что недостаточно представить суду только акты осмотров общего имущества или только графики выполнения тех или иных работ на канализации. Требуются и акты осмотров, и графики проведения ремонтных работ, и отчеты об их исполнении. Сами по себе акты осмотра дома (весеннего, осеннего и внеочередного), паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях не свидетельствуют о профилактических работах и мерах, направленных на устранение выявленных дефектов и предупреждение аварийных ситуаций (решение АС Саратовской области от 13.04.2015 по делу № А57-27567/14). Акты осмотров сетей канализации в отсутствие документов (журналов, актов, нарядов) о проведении профилактических работ, направленных на недопущение сбоя в функционировании инженерного оборудования, также не могут подтверждать надлежащее содержание общего имущества (постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2014 по делу № А75-8663/2012). Точно так же одни только графики прочистки канализации, в отсутствие отчетов об их исполнении, не могут свидетельствовать о надлежащем выполнении профилактических работ (решение АС г. Москвы от 21.11.2014 по делу № А40-122755/14). Причем не имеет никакого значения тот факт, что работы по прочистке канализации и другие профилактические работы не включались собственниками в перечень работ по содержанию общего имущества (постановление ФАС ЗСО от 27.03.2014 по делу № А45-5645/2013). Все эти работы считаются автоматически предусмотренными в договоре управления МКД.

В некоторых случаях засоров и течи канализации можно избежать только с помощью капремонта, однако общее собрание решения о проведении капремонта не принимает. Как показывает практика, в суде УО недостаточно просто сослаться на то, что системе канализации требовался капремонт, а соответствующего решения собственников о его финансировании не было. Необходимо доказать, что УО инициировала общее собрание, на котором был поставлен вопрос о проведении капремонта, и что собственникам была донесена информация о необходимости и срочности проведения работ по капремонту (решение АС Самарской области от 02.04.2015 по делу № А55-25303/2013).

**Позиция 2. Сам факт произошедшей аварии подтверждает ненадлежащее содержание УО общедомового имущества.**

Ряд судов практикуют следующий подход: надлежащее содержание общего имущества должно исключать аварийные ситуации. Поэтому любые доводы и документы, представленные УО (ТСЖ) в подтверждение того, что ею надлежащим образом исполняются функции по содержанию общего имущества в МКД, опровергаются фактом случившейся аварии (засор канализационного стояка и залив квартиры сточными водами).

|  |
| --- |
| **Пример**  Управляющая организация указала в суде, что залив квартиры произошел из-за действий жителей вышерасположенных квартир, поскольку из лежака канализации при прочистке были извлечены тряпка и пищевые отходы, что нашло отражение в акте, составленном работниками УО. Кроме того, УО представила комиссионные акты осмотра системы канализации после засора. В них было зафиксировано, что система канализации смонтирована без нарушений СНиП и правил эксплуатации и находится в рабочем, технически исправном состоянии. Также наличествовали акты осмотра и профилактической чистки канализационной системы дома. Однако суд решил, что причиной затопления квартиры стало ненадлежащее обслуживание общего имущества дома, посчитав, что при надлежащем обслуживании аварии не случилось бы (решение АС Московской области от 28.09.2015 по делу № А41-55671/15). |

Аналогичные выводы сделал АС Московской области в решении от 28.09.2015 по делу № А41-54967/15 (затопление квартиры в результате забоя канализационного стока крупным куском ткани).

В постановлении Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2014 по делу № А14-10476/2013 также отмечается, что надлежащее исполнение обязанности по содержанию МКД предполагает исключение случаев затопления жилых помещений канализационными стоками из системы бытовой канализации. Схожие выводы содержатся в постановлении Пятого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2015 по делу № А51-16463/2014.

В постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2015 по делу № А56-70515/2014 указано, что для привлечения УО к ответственности по факту затопления помещения достаточно того, что труба канализации входит в состав общего имущества и, следовательно, ответственность за ее содержание лежит на УО.

В ФАС Уральского округа ТСЖ представило договор с подрядчиком на прочистку канализационных стояков и акты выполненных работ к нему, указав, что засор канализационного стояка произошел по вине неустановленного лица и любые меры, предпринятые ТСЖ, не могли бы предотвратить затопление имущества истца. Однако и в этом случае факт произошедшего затопления суд трактовал как ненадлежащее обслуживание общего имущества и взыскал с ТСЖ убытки, причиненные затоплением (постановление ФАС Уральского округа от 28.07.2014 по делу № А60-33803/2013).

**Позиция 3. Если истцом не доказано, что УО ненадлежащим образом обслуживала общедомовое имущество, значит, УО невиновна.**

Пленум ВС РФ в пп. 12 и 13 постановления от 23.06.2015 № 25 разъяснил, что по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (п. 2 ст. 15 ГК РФ).

Некоторые суды исходят из того, что для привлечения УО (ТСЖ) к ответственности за ущерб от затопления именно потерпевшая сторона должна доказать факты ненадлежащего содержания УО (ТСЖ) системы канализации.

|  |
| --- |
| **Пример**  Арбитражный суд Северо-Западного округа отказал во взыскании убытков от затопления офиса на том основании, что истец не представил доказательств того, что услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД были ненадлежащего качества. Суд отметил, что действующим законодательством не предусмотрена обязанность обслуживающей организации контролировать действия жильцов (неправильная эксплуатация сантехнического оборудования могла привести к засору стояка), на УО возложена лишь обязанность своевременно устранять их негативные последствия (постановление АС Северо-Западного округа от 07.04.2016 по делу № А56-17647/2015). |

В постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.09.2016 по делу № А56-76531/2015 отказано во взыскании убытков от затопления с УО, поскольку истец не доказал несоблюдение УО правил содержания общего имущества и, кроме того, в акте УО причиной затопления квартиры значилось несанкционированное подключение к системе водоотведения в вышерасположенной квартире.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа отказал во взыскании убытков от затопления помещения с управляющей организации, невзирая на отсутствие документов, подтверждающих регулярные осмотры и прочистки системы канализации. Мотивировка: отсутствуют доказательства неисправности канализационной системы, а засор стояка канализации произошел из-за попадания в нее тряпки (постановление от 30.09.2015 по делу № А17-7013/2014).

В постановлениях Десятого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2016 по делу № А41-82974/14, от 23.09.2015 по делу № А41-6433/15, Четвертого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2015 по делу № А19-18492/2014, Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2015 № 18АП-4718/2015, Второго арбитражного апелляционного суда от 19.05.2015 по делу № А17-7013/2014, решениях АС Челябинской области от 12.03.2015 по делу № А76-24928/2014, АС Тюменской области от 19.08.2014 по делу № А70-7107/2014 также отказано во взыскании с УО (ТСЖ) убытков от затопления помещений. Во всех случаях УО (ТСЖ) документально подтвердили (актами осмотров, графиками работ, актами о выполнении работ), что канализационная система обслуживалась должным образом, а засор канализации произошел из-за попадания в нее посторонних предметов (в одном случае – детского подгузника, в других – пищевых отходов, тряпок, наполнителя для туалета животных, строительного мусора), при этом засоры были оперативно устранены (в тот же день). При этом суды учли отсутствие доказательств того, что от жильцов дома накануне затопления поступали претензии на ненадлежащую работу канализации и данные заявки своевременно не выполнялись. Что касается действий жильцов, сбрасывающих в канализацию мусор, то УО (ТСЖ) должны предпринимать меры по разъяснению жителям правил пользования системой канализации, а возможности предвидеть и заблаговременно предупредить засор канализации у УО (ТСЖ) нет.

**Ответственность водоканала и УО (ТСЖ)**

Зачастую затопление подвалов и помещений МКД происходит вследствие подпора на наружном канализационном колодце.

Подпор – это повышение уровня воды, возникающее вследствие преграждения или стеснения русла водотока. Данным термином обозначают ситуацию, когда канализация забита на наружных сетях (в отличие от засора, когда забита внутридомовая канализация).

В договорах водоснабжения и водоотведения МКД водоканал обычно предусматривает пункт о том, что он не несет ответственности за ущерб, вызванный подтоплением помещений вследствие аварий на сетях, сооружениях и устройствах, которые обслуживает УО (ТСЖ), и не несет ответственности за причиненный ущерб и снижение качества услуг, наступившие в результате затопления сточными водами из-за дефектов внутренней канализации.

Действительно, согласно п. 34 Правил холодного водоснабжения и водоотведения\* водоканал обязан обеспечивать эксплуатацию канализационных сетей, принадлежащих ему на праве собственности или ином законном основании и (или) находящихся в границах его эксплуатационной ответственности, своевременно ликвидировать аварии и повреждения на централизованных системах водоотведения в порядке и сроки, которые установлены нормативно-технической документацией. Госстрой России разъяснил, что водоканал и УО (ТСЖ) несут ответственность за вред, причиненный утечками сточных вод из систем канализации, находящихся в их собственности, хозяйственном ведении или аренде (циркулярное письмо Госстроя России от 14.10.1999 № ЛЧ-3555/12). Если подтопление подвальных помещений вызвано отсутствием затворов, негерметичным закрытием ревизий, неисправным техническим состоянием санитарных приборов канализационных сетей, сооружений на них, ответственность за подтопление несет не водоканал, а УО (ТСЖ). За подтопление подвальных и других помещений вследствие аварии на сетях и сооружениях систем канализации, находящихся в хозяйственном ведении водоканала, отвечает водоканал.

\* Утверждены постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644.

В некоторых случаях суды отказывают во взыскании убытков от затопления помещений с УО (ТСЖ), основываясь на том факте, что засор канализационной трубы произошел за внешней стеной МКД (постановления АС УО от 11.07.2016 по делу № А71-6071/2015, Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.09.2015 по делу № А32-4100/2015).

Но все же для большинства судов этого факта оказывается недостаточно для снятия ответственности за произошедшее затопление с УО (ТСЖ). Дело в том, что СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий»\* обязывают УО (ТСЖ) обеспечить герметичность ревизовых патрубков и трубопроводов внутренней канализации (разд. 17 «Сети внутренней канализации»). Сантехнические приборы (унитазы), расположенные ниже верха наружных канализационных колодцев, должны быть оборудованы автоматическими отключающими устройствами (обратными клапанами) и электрофицированными задвижками.

\* Утверждены постановлением Госстроя СССР от 04.10.1985 № 169.

Как отмечают эксперты в области водоснабжения и канализации, во всех зданиях (одно- и многоэтажных) внутренняя канализация выходит из здания ниже уровня земли. При засоре наружной сети канализации сточные воды в канализации могут подниматься до уровня переливного колодца, т. е. до уровня земли. В этом случае стоки по трубам обратным током могут поступать в здание (если отсутствует обратный клапан, предотвращающий поступление канализационных стоков в обратном направлении – из колодца в МКД\*\*), но только на высоту до уровня земли, выше они подняться не могут (по принципу сообщающихся сосудов). Поэтому, если внутридомовая система канализации герметична, при засоре на внешних сетях канализации сточные воды должны изливаться на грунт через смотровые колодцы.

\*\* Действующие строительные нормативы не требуют обязательной установки обратного клапана на канализационном выпуске МКД (решение АС Чувашской Республики – Чувашии от 18.07.2016 по делу № А79-9332/2015).

Следовательно, в результате засора наружной канализации помещения МКД затапливает только при ненадлежащем содержании (необеспечении герметичности) внутридомовой системы канализации. Причиной могут стать открытые ревизии, негерметичные стыковые соединения трубопроводов, недостаточно жесткое крепление трубопроводов, несоблюдение требуемого уклона и т. д. А это – зона ответственности УО (постановления АС Центрального округа от 30.09.2015 по делу № А36-3467/2014, Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2015 по делу № А36-3467/2014, Восьмого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2015 по делу № А70-14283/2014, Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2014 по делу № А12-27267/2013; решения АС Республики Башкортостан от 09.06.2015 по делу № А07-10954/2014, АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30.04.2014 по делу № А56-52296/2013).

В то же время при неправильном устройстве дворовой канализации ответственность за затопление помещения МКД вследствие подпора на наружных сетях может быть возложена на водоканал.

|  |
| --- |
| **Пример**  Из-за подпора на колодце в тройнике на выпуске внутридомовой сети канализации выбило заглушку, которая находилась в незафиксированном положении. Однако эксперт отметил, что это стандартное крепление заглушки в полимерных трубах. При этом колодцы дворовой канализационной сети не соответствовали типовым проектным решениям в части выполнения дна колодца. Если бы заглушка была закреплена хомутом, то в момент прорыва канализационные воды изливались бы через сантехнические приборы офисного помещения МКД. Наличие хомута на заглушке могло изменить только источник залития, но не его причину. С учетом данных выводов ответственность за затопление помещения была возложена на водоканал (постановление АС СКО от 16.02.2015 по делу № А53-23458/2013). |

Пункт 5.8.2 ПиН ТЭЖФ требует, чтобы канализационные трубопроводы, фасонные части, стыковые соединения, ревизии, прочистки были герметичны при давлении 1,0 кгс/кв. см (0,1 МПа). Следовательно, если будет установлено, что давление на наружном канализационном колодце менее 10 м водяного столба, то ответственность за затопление помещений МКД не может быть возложена на водоканал (решение АС Новосибирской области от 02.10.2015 по делу № А45-14769/2015).

Заметим, что справочная информация о давлении, создаваемом подпором на наружной сети канализации, может иметь решающее значение для решения вопроса о возложении ответственности за ущерб. Так, суд может принять решение о привлечении водоканала к ответственности за ущерб, причиненный затоплением помещения МКД, если будет установлено, что имелся подпор на внешней сети канализации, и при этом в суде не будет доказано, что давление во внутридомовой канализационной сети не было избыточным (постановление АС СКО от 16.02.2015 по делу № А53-7557/2014). Аналогично АС Северо-Кавказского округа в постановлении от 18.02.2016 по делу № А53-6008/2015, АС Ростовской области в решении от 02.07.2015 по делу № А53-6008/15 отказали во взыскании убытков от затопления помещения с УО, поскольку причиной затопления стала забитая дворовая канализация. При этом в суде не было доказано, что внутридомовая система канализации должна была выдержать подпор стоков.

В отдельных случаях суды привлекают водоканал и УО (ТСЖ) к солидарной ответственности за ущерб, причиненный затоплением помещений МКД,

|  |
| --- |
| **Пример**  Суд установил, что водоканал ненадлежащим образом обслуживал дворовые колодцы, а УО, в свою очередь, допустила попадание бытовых отходов (тряпок, полиэтиленовых бутылок) в канализационные сети. УО не представила суду доказательства осмотра внутридомовой канализационной сети и проведения необходимых профилактических работ. В итоге водоканал и УО были привлечены к солидарной ответственности (постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 21.10.2015 по делу № А33-21891/2014).  Аналогичные выводы сделаны и в постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 19.02.2016 по делу № А79-7371/2015. |

**Если техническое обслуживание канализации осуществляет привлеченный подрядчик**

Если техническое обслуживание дома и оказание услуг по содержанию общего имущества осуществляет не сама УО (ТСЖ), а привлеченный ею посредник, ущерб от затопления помещений МКД все равно взыскивается с УО (ТСЖ) (в случае виновности).

Договор на содержание и ремонт общего имущества в МКД, заключенный УО с подрядчиком, является двусторонним и не регулирует взаимоотношения между УО (ТСЖ) и собственниками помещений в доме. Заключение такого договора само по себе не свидетельствует о надлежащем исполнении обязанности по содержанию общедомового имущества. Если УО (ТСЖ), заключившая данный договор, не подтверждает документально проведение регулярных осмотров, ремонта и профилактических чисток системы канализации, суд взыскивает с нее ущерб, причиненный затоплением (решения АС Кировской области от 13.10.2015 по делу № А28-5752/2015, АС Республики Татарстан от 04.09.2015 по делу № А65-15961/2015, АС Самарской области от 29.06.2015 по делу № А55-1763/2015).

При этом УО вправе обратиться с собственным иском к подрядчику для взыскания убытков в порядке регресса. Согласно п. 1 ст. 1081 ГК РФ лицо, возместившее вред, причиненный другим лицом, имеет право обратного требования (регресса) к этому лицу в размере выплаченного возмещения, если иной размер не установлен законом (постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2015 по делу № А75-1841/2015).

Однако важно учитывать, что с нерадивого подрядчика невозможно будет взыскать штраф в соответствии с п. 5 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», выплаченный УО (ТСЖ) за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя (собственника помещения) о компенсации убытков, а также судебные расходы, понесенные в рамках судебного процесса с собственником помещения, поскольку в случае добровольного удовлетворения требований собственника помещения и не доведения дела до судебного разбирательства эти убытки не возникли бы (решения АС Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 13.08.2015 по делу № А75-1841/2015, АС Удмуртской Республики от 29.05.2015 по делу № А71-1180/2015).

Не нужно путать ситуацию, когда ТСЖ управляет домом и привлекает другие организации для оказания ряда услуг по содержанию общего имущества, с ситуацией, когда ТСЖ заключает с УО договор управления МКД, соответствующий требованиям ст. 162 ЖК РФ. В последнем случае именно УО несет ответственность за затопление помещений в результате аварий на общедомовых сетях (постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2015 по делу № А51-16463/2014, решение АС Республики Коми от 17.01.2014 по делу № А29-7701/2013).

**Настоящий Информационный бюллетень подготовлен Ассоциацией организаций жилищно-коммунального хозяйства для специалистов предприятий-членов этой некоммерческой организации**

**г. Орёл**

**март 2017 г.**