****

**Информационный бюллетень**

**№7**

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

**июль 2016 г.**

**Содержание:**

1. **ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПАРЛАМЕНТСКИХ СЛУШАНИЙ.**
2. **ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ ДЕЛЕГАЦИИ АССОЦИЦИИ ОЖКХОО В РАБОТЕ ПЕРВОГО ВСЕРОССИЙСКОГО ВОДНОГО КОНГРЕССА.**
3. **ИНФОРМАЦИЯ О ВСТУПИВШИХ В СИЛУ С 1 ИЮЛЯ 2017 г. ИЗМЕНЕНИЯХ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС Р.Ф.**
4. **Подборка материалов, опубликованных в изданиях «МЦФР- пресс» для управляющих организаций.**
	1. **Как теперь работать в ГИС ЖКХ и кто будет проверять вашу работу.**
	2. **Почему не обязательно применять Правила № 170 и могут ли их отменить.**
	3. **Все ли должны заменить общедомовые приборы учета тепла?**
	4. **Как быть, если жилищная инспекция требует сделать срочный ремонт, а денег нет.**
	5. **Почему важны полномочия совета дома на принятие решения о текущем ремонте МКД.**
	6. **Как заполнять акты выполненных работ по содержанию общего имущества в МКД.**
	7. **Типичные ошибки в работе с неплательщиками.**

**5. Главные новости сферы ЖКХ.**

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

1. **ИНФОРМАЦИЯ**

**О ПРОВЕДЕНИИ ПАРЛАМЕНТСКИХ СЛУШАНИЙ**

 Комитет Государственной Думы по энергетике 19 июня 2017 г. организовал и провёл парламентские слушания на тему: «Платежная дисциплина в ТЭК. Практика применения Федерального закона от 3.11.2015 г. № 307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов». В работе парламентских слушаний приняли участие: первый заместительПредседателя ГД РФ Мельников И. И; председатели двух комитетов ГД РФ по энергетике-Завальный П. Н. по жлищной политике и ЖКХ Хованская Г. П; заместитель Министра энергетики Кравченко В. М; Заместитель Начальник Управления регулирования электроэнергетики ФАС РоссииВоронин А. С; Заместитель Генерального директора ПАО РоссетиПетухов К. Ю**;** заместитель начальника Управления по работе с органами власти и регионами - начальника отдела по работе с федеральными органами власти ООО Газпром межрегионгазЛанин С. Н; Исп.директор Российской ассоциации водоснабжения и водоотведенияДовлатова Е. В, а также ведущие специалисты указанных выше министерств и ведомств.

 В работе парламентских слушаний принял непосредственное участие и генеральный директор Ассоциации ОЖКХ Орловской области Михайлов И. А, который выступил с докладом по теме: **Разбалансированность правового регулирования системы взаиморасчётов коммунальных предприятий с поставщиками природного газа и электрической энергии, как одна из основных причин появления хронической задолженности коммунальных предприятий перед поставщиками природного газа и электроэнергии. (текст выступления прилагается)**

**(Текст выступления генерального директора на парламентских слушаньях опубликован на сайте Ассоциации ОЖКХОО в разделе «Новости и наши публикации». Предложения, в текст рекомендаций парламентских слушаний, разработанные Ассоциацией ОЖКХОО и поддержанные Российской Ассоциацией водоснабжения и водоотведения направлены в комитет по энергетике Государственной Думы Р.Ф. (направлен всем членам Ассоциации ОЖКХОО)**

1. **ИНФОРМАЦИЯ**

**Об участии делегации Ассоциации ОЖКХОО в работе первого Всероссийского водного конгресса**

 В период с27-30 июня 2017 года, в комплексе зданий Правительства г. МосквыРоссийской Ассоциацией водоснабжения и водоотведения при поддержке Совета Федерации Р. Ф., Государственной Думы Р. Ф., Правительства г. Москвы, Министерства природных ресурсов и экологии Р. Ф., Федерального агентства по недропользованию, Института водных проблем РАН, Федеральной службы по надзору в сфере природопользования и ряда других федеральных органов и организаций был организован и проведён первый Всероссийский водный конгресс, в работе которого приняла участие делегация Ассоциации ОЖКХ Орловской области в составе ген. директора Ассоциации Михайлова И. А., ген. директора ООО «Водоканал» п. Колпны Вислобокова В. Н., ген. директора ООО «Борть» и ООО «Тепло Мир» Ажищева В. Ф. Члены делегации приняли участие в работе 5-ти секций конгресса, включая пленарное заседание, а также с большим интересом ознакомились с экспозицией выставки проводимой в рамках конгресса. 28.06.2017 г. в ходе проведения секции по теме: «Особенности и перспективы использования потенциала подземных водоисточников» ген. директор Ассоциации ОЖКХОО Михайлов выступил с информацией о проблемах реализации условий лицензирования недропользования в части оценки запасов подземных источников воды в целях хозяйственного и питьевого водоснабжения, а также о необходимости учёта реальной экономики организованных недропользователей-предприятий водо-канализационного хозяйства при разработке мер надзора и контроля подземных водоисточников и контроля со стороны государства за системой ценообразования организаций, оказывающих услуги по оценке запасов подземных вод и проектированию зон санитарной охраны.

 Неподдельный интерес участников конгресса вызвали экспозиции изделий и устройств, представленных:

- фирмой ООО «МЕМПЭКС» в части бестраншейных технологий прокладки новых и замене старых трубопроводов, а именно установки наклонного, горизонтального и направленного бурения, автономных зондов для проверки профиля труб ПМ-3;

-группы компаний «Системы пластиковых труб», а именно обсадных труб различных диаметров и скважинных фильтров из ПВХ (с напылением ПВД) для строительства скважин на воду и технологических скважин, а также фильтрующий гравий и материалы для обеспечения водонероницаемости;

-ЗАО»Водоснабжение и водоотведение» (ВИВ)-проектирование канализационных очистных сооружений, внедрение оборудования при реконструкции насосных станций и оборудования для измельчения твёрдых бытовых отходов в сточных водах;

-ООО «Руслайнер»-уникальная технология для бестраншейной реконструкции трубопроводов методом рукава SAERTEX-LINER;

-ООО «Хавле Индусириверке»- запорная арматура, пожарные гидранты для систем питьевого и хозяйственного водоснабжения в том числе и для без колодезной установки;

И многое другое.

1. **Информация о изменениях в градостроительный кодекс.**

 С 1 июля 2017 года в силу вступают отдельные положенияФедеральный закона от 03.07.2016 N 372-ФЗ. А именно:

- в соответствии с положениями частей 2.1 и 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса с 1-го июля 2017 г. **индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, не являющиеся членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, могут выполнять работы по договорам строительного подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, в случае, если размер обязательств по каждому из таких договоров не превышает трех миллионов рублей.**

**А также, не требуется членство в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства для:**

1) государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе государственных и муниципальных казенных предприятий, государственных и муниципальных учреждений в случае заключения ими договоров строительного подряда с федеральными органами исполнительной власти, государственными корпорациями, осуществляющими нормативно-правовое регулирование в соответствующей области, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в ведении которых находятся такие предприятия, учреждения, или в случае выполнения такими предприятиями, учреждениями функций технического заказчика от имени указанных федеральных органов исполнительной власти, государственных корпораций, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

2) коммерческих организаций, в уставных (складочных) капиталах которых доля государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных автономных учреждений составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения такими коммерческими организациями договоров строительного подряда с указанными предприятиями, учреждениями, а также с федеральными органами исполнительной власти, государственными корпорациями, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, которые предусмотрены пунктом 1 настоящей части и в ведении которых находятся указанные предприятия, учреждения, или в случае выполнения такими коммерческими организациями функций технического заказчика от имени указанных предприятий, учреждений, федеральных органов исполнительной власти, государственных корпораций, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

3) юридических лиц, созданных публично-правовыми образованиями (за исключением юридических лиц, предусмотренных пунктом 1 настоящей части), в случае заключения указанными юридическими лицами договоров строительного подряда в установленных сферах деятельности (в областях, для целей осуществления деятельности в которых созданы такие юридические лица), а также коммерческих организаций, в уставных (складочных) капиталах которых доля указанных юридических лиц составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения такими коммерческими организациями договоров строительного подряда с указанными юридическими лицами или в случае выполнения такими коммерческими организациями функций технического заказчика от имени указанных юридических лиц;

4) юридических лиц, в уставных (складочных) капиталах которых доля публично-правовых образований составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения указанными юридическими лицами договоров строительного подряда с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в установленных сферах деятельности которых указанные юридические лица осуществляют уставную деятельность, или в случае выполнения указанными юридическими лицами функций технического заказчика от имени этих федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, а также коммерческих организаций, в уставных (складочных) капиталах которых доля указанных юридических лиц составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения такими коммерческими организациями договоров строительного подряда с указанными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, юридическими лицами или в случае выполнения такими коммерческими организациями функций технического заказчика от имени указанных федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, юридических лиц;

5) физических лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилого дома, а также лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов, указанных в пунктах 1 - 3 части 17 статьи 51 настоящего Кодекса." (т. е. для объектов на которых не требуется выдача разрешения на строительство).

**Кроме того, в соответствии с изменениями, в части 4 статьи 48 Градостроительного кодекса**

4. Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договоры подряда на подготовку проектной документации), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, если иное не предусмотрено настоящей статьей. Выполнение работ по подготовке проектной документации по таким договорам обеспечивается специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования (главными инженерами проектов, главными архитекторами проектов). **Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций."**

"4.1. Не требуется членство в саморегулируемых организациях в области архитектурно-строительного проектирования для:

1) государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе государственных и муниципальных казенных предприятий, государственных и муниципальных учреждений в случае заключения ими договоров подряда на подготовку проектной документации с федеральными органами исполнительной власти, государственными корпорациями, осуществляющими нормативно-правовое регулирование в соответствующей области, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в ведении которых находятся такие предприятия, учреждения, или в случае выполнения такими предприятиями, учреждениями функций технического заказчика от имени указанных федеральных органов исполнительной власти, государственных корпораций, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

2) коммерческих организаций, в уставных (складочных) капиталах которых доля государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных автономных учреждений составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения такими коммерческими организациями договоров подряда на подготовку проектной документации с указанными предприятиями, учреждениями, а также с федеральными органами исполнительной власти, государственными корпорациями, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, которые предусмотрены пунктом 1 настоящей части и в ведении которых находятся указанные предприятия, учреждения, или в случае выполнения такими коммерческими организациями функций технического заказчика от имени указанных предприятий, учреждений, федеральных органов исполнительной власти, государственных корпораций, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

3) юридических лиц, созданных публично-правовыми образованиями (за исключением юридических лиц, предусмотренных пунктом 1 настоящей части), в случае заключения указанными юридическими лицами договоров подряда на подготовку проектной документации в установленных сферах деятельности (в областях, для целей осуществления деятельности в которых созданы указанные юридические лица), а также коммерческих организаций, в уставных (складочных) капиталах которых доля указанных юридических лиц составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения такими коммерческими организациями договоров подряда на подготовку проектной документации с указанными юридическими лицами или в случае выполнения такими коммерческими организациями функций технического заказчика от имени указанных юридических лиц;

4) юридических лиц, в уставных (складочных) капиталах которых доля публично-правовых образований составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения указанными юридическими лицами договоров подряда на подготовку проектной документации с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в установленных сферах деятельности которых указанные юридические лица осуществляют уставную деятельность, или в случае выполнения указанными юридическими лицами функций технического заказчика от имени этих федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, а также коммерческих организаций, в уставных (складочных) капиталах которых доля указанных юридических лиц составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения такими коммерческими организациями договоров подряда на подготовку проектной документации с указанными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, юридическими лицами или в случае выполнения такими коммерческими организациями функций технического заказчика от имени указанных федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, юридических лиц".

1. **Подборка материалов, опубликованных в изданиях «МЦФР- пресс» для управляющих организаций**
	1. **Как теперь работать в ГИС ЖКХ и кто будет проверять вашу работу**

С 1 июля 2017 года ГИС ЖКХ стала частью вашей работы на законодательном уровне. Но путаница остается: для отдельных регионов сроки сдвинуты, жилищные инспекции почему-то уже готовы штрафовать УО, но не ТСЖ и ЖСК. Да еще и Минстрой России опубликовал неожиданное письмо о том, что параллельно с ГИС ЖКХ (система) вы должны дублировать сведения на портале Реформа ЖКХ (*reformagkh.ru*).

Мы расставили все по своим местам и расскажем, кто и как теперь обязан работать в ГИС ЖКХ, чего ждать от жилищной инспекции — ведь штрафы грозят нешуточные, до 300 тысяч рублей.

**Кто и когда**

УО и жилищные объединения с 1 июля этого года обязаны размещать информацию в ГИС ЖКХ. Но за несколько лет повсеместного внедрения системы властям удалось все настолько запутать, что теперь нужны отдельные разъяснения: кто и когда все-таки должен работать в ГИС ЖКХ в обязательном порядке.

Итак, без привязки к регионам информацию в системе обязаны размещать:

* УО, у которых есть хотя бы один действующий договор управления МКД (неважно, с кем заключен договор — с собственниками помещений в МКД или с жилищным объединением);
* жилищные объединения, у которых не заключен договор управления МКД с УО.

Не должны публиковать сведения только:

* УО, у которых не заключен ни один договор управления МКД (работающие по договору о содержании и ремонте общего имущества, например);
* жилищные объединения, которые заключили договор управления МКД с УО.

А вот сроки начала работы в системе по регионам РФ разные. Все особенности по регионам мы свели в одну таблицу. В таблице вы увидите ожидаемое событие, связанное с работой в ГИС ЖКХ, и дату его наступления.

**ТАБЛИЦА СРОКИ НАЧАЛА РАБОТЫ В ГИС ЖКХ ПО РЕГИОНАМ РФ**



**Почему штраф 300, а не 30 тысяч рублей**

Действительно, есть риск получить штраф размером не 30, а 300 тысяч рублей, и вот почему.

Штраф 30 тысяч рублей предусмотрен для юридических лиц за нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ. Если подробнее, то это штраф за:

* нарушение порядка, способов и (или) сроков размещения информации;
* размещение информации не в полном объеме;
* размещение заведомо искаженной информации.

И вдруг появляется штраф до 300 тысяч рублей за то, что УО «бросили» публиковать сведения на портале Реформа ЖКХ.

Дело в том, что УО и жилищные объединения раскрывают информацию на портале reformagkh.ru в соответствии с ч. 10 ст. 161 ЖК РФ и Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (далее — Стандарт № 731). А для УО раскрытие информации — это одно из лицензионных требований (ч. 1 ст. 193 ЖК РФ). За нарушение лицензионных требований предусмотрен штраф до 300 тысяч рублей.

Получается, что с 1 июля по 31 декабря 2017 года вы должны раскрывать информацию в соответствии со Стандартом № 731 и в ГИС ЖКХ. Дублирование информации продлится до 1 января 2018 года.

Подведем итог:

* до 1 января 2018 года штраф до 300 тысяч рублей грозит УО за нарушения в части раскрытия информации в соответствии со Стандартом № 731 (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ);
* до 1 января 2018 года штраф до 20 тысяч рублей грозит жилищным объединениям за невыполнение предписания госжилинспекции об устранении нарушений, если они получили предписание выполнить требования Стандарта № 731, но не выполнили их (ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ);
* с 1 января 2018 года штраф 30 тысяч рублей грозит УО и жилищным объединениям за нарушения порядка размещения информации на ГИС ЖКХ (ч. 1 ст. 13.19.2 КоАП РФ) и штраф до 300 тысяч рублей — УО за нарушение лицензионных требований по тому же составу правонарушения (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ).

|  |
| --- |
| **Мария Анестратенко,** ведущий эксперт в сфере ЖКХ **КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА****Возможно получить предупреждение вместо штрафа**Ответственность за нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ предусмотрена ч. 1 ст. 13.19.2 КоАП РФ. По указанной статье предупреждение как вид наказания отсутствует. ГЖИ может применить к УО или потребительскому кооперативу предупреждение вместо административного штрафа по ст. 13.19.2 КоАП РФ, если они относятся к субъектам малого или среднего предпринимательства и правонарушение совершено впервые. Это следует из совокупности ч. 1 ст. 4.1.1 и ч. 3 ст. 3.4 КоАП РФ. При замене штрафа на предупреждение дополнительное административное наказание не применяется. Это установлено ч. 3 ст. 4.1.1 КоАП РФ. Другими словами, получив предупреждение, вы освобождаетесь от материального наказания, но должны исправить то, за что его получили, в разумные сроки. Если очередная проверка выявит это же нарушение, то оно будет считаться повторным и штрафа не избежать.  |

Кроме того, уже сейчас УО как лицензиат может получить штраф, если в ГИС ЖКХ не размещены сведения:

* об МКД, находящихся в управлении лицензиата (УО);
* изменении перечня МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления МКД (размещаются в течение трех рабочих дней со дня наступления указанного события).

Это предусмотрено ч. 2.2 ст. 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона „О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства“».

Подробнее, почему вы должны еще полгода дублировать сведения и на сайте reformagkh.ru, и в ГИС ЖКХ, рассмотрим далее.

**Что с порталом Реформа ЖКХ**

Портал Реформа ЖКХ работает, и до конца 2017 года вы обязаны продолжать раскрывать на нем информацию. Это связано с тем, что до 1 января 2018 года ч. 10 и 10.1 ст. 161 ЖК РФ действуют параллельно, не подменяя и не отменяя друг друга. На этот нюанс обратил внимание Минстрой России в письме от 15.05.2017 № 16690-АЧ/04.

Ведомство честно указывает, что «при анализе конкретных правовых норм могут возникать расхождения между действующими нормативными правовыми актами, регулирующими одни и те же правоотношения». Минстрой России подсказывает, что в случае с одновременным применением ч. 10 и 10.1 ст. 161 ЖК РФ «следует учитывать, что при наличии общей и специальной нормы права применяется специальная норма, при наличии двух нормативных правовых актов одинаковой юридической силы применяется акт, принятый позднее».

Мы напоминаем, что письма министерств не обязательны для исполнения. Это не нормативные документы — это просто мнение. Вы можете с ним соглашаться, а можете — нет. Но не забывайте, что ГЖИ по-другому смотрят на использование писем Минстроя России в своей работе. А «спорить» с выписанным штрафом придется уже в суде, что неизбежно влечет дополнительные расходы.

Рекомендуем определиться, как вы дальше будете работать с порталом ГИС ЖКХ. Есть несколько вариантов:

* заключить договор с третьим лицом и импортировать данные автоматически;
* нанять специалиста для работы в системе «вручную» (в штат или по договору);
* работать самостоятельно, никого не привлекая.

Определиться желательно уже к осени. И после сдачи дома в работу в осенне-зимнем периоде 2017/2018 начинайте реализовывать выбранный вами способ работы с ГИС ЖКХ.

Важно не затягивать, потому что уже этой зимой вы должны будете вести расчеты с потребителями через ГИС ЖКХ, размещать там платежки. Готовьтесь заранее.

О том, как не переплатить специалистам по работе с ГИС ЖКХ и какие деньги можно расходовать на эти цели, мы расскажем вам следующих номерах журнала «Управление многоквартирным домом».

* 1. **Почему не обязательно применять Правила № 170 и могут ли их отменить**

С 1 июля 2017 года мы рекомендуем оспаривать все штрафы и предписания госжилинспекции, которые она выпишет вам по части нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее — Правила № 170). Это связано с введением п. 1.1 в ст. 15 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Дело в том, что с указанной даты жилищные инспекторы не могут проверять «выполнение требований нормативных документов, обязательность применения которых не предусмотрена законодательством РФ».

В этой статье мы рассмотрим, что это значит и как вам теперь общаться с представителями ГЖИ.

Начнем с самого начала и разберемся:

* каким статусом обладают Правила № 170;
* почему ГЖИ требуют применять Правила № 170;
* что отвечать жилищному инспектору на проверке;
* что говорит Минстрой России о применении Правил № 170;
* могут ли отменить Правила № 170.

**Каков юридический статус Правил № 170**

Правила № 170 официально носят рекомендательный характер, но единообразие в этом вопросе было не всегда.

Госжилинспекции (ГЖИ) и прокуратура давно придерживаются точки зрения, что организации, управляющие МКД, обязаны применять в своей работе Правила № 170. Это касается и УО, и жилищных объединений. Верховный Суд РФ вставал на их позицию еще в 2010 году.

Федеральные органы исполнительной власти вправе издавать в сфере технического регулирования акты только рекомендательного характера. Это предусмотрено ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании». Исключение сделано только для оборонной промышленности.

Перечень обязательных стандартов и сводов правил, которые обеспечивают безопасность зданий и сооружений, утверждает Правительство РФ (ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»). Такой перечень утвержден постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521, и Правила № 170 в него не включены.

В части содержания общего имущества в МКД Правительство РФ утвердило специальные требования:

* Правила содержания общего имущества в МКД (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, далее — Правила № 491);
* Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, далее — Минимальный перечень);
* Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, далее — Правила № 290).

Все перечисленные выше документы утверждены Правительством РФ, носят императивный характер, т. е. обязательны для исполнения всеми. Это предусмотрено ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ. Правила № 170 не были утверждены на уровне Правительства РФ, а значит, не обязательны для применения всеми.

Аналогичной позиции в свое время придерживался Минрегион России. Например, в письме от 14.10.2008 № 26084-СК/14 министерство указало, что Правила № 170 обязательны для применения УО только при условии, что указание на них есть в договоре. В остальных случаях они имеют рекомендательный характер.

**Почему ГЖИ требуют применять Правила № 170**

ГЖИ применяют Правила № 170 во время проверок из-за отсутствия конкретики по видам работ в Правилах № 491 и Минимальном перечне.

Правилами № 491 определен перечень работ, необходимых для содержания и ремонта общего имущества в МКД. А вот порядок и особенности выполнения работ, их периодичность не указаны. В Правилах № 170 все подробно: виды, сезонность, периодичность.

С одной стороны, это правильный подход. Зачастую и сами УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК не понимают, как выполнять те или иные работы, а так есть единообразие. С другой — Правила № 170 носят рекомендательный характер, поэтому штрафовать за их несоблюдение ГЖИ не должны, а УО следует использовать Правила как наглядное пособие.

**Что отвечать жилищному инспектору на проверке**

В Минимальном перечне указано, что периодичность выполнения работ, оказания услуг, необходимых для содержания общего имущества в МКД, определяется:

* решением общего собрания собственников в МКД — при непосредственном способе управления;
* договором управления — при способе управления УО.

В ТСЖ, ЖК, ЖСК периодичность выполнения работ, оказания услуг определяется в порядке, установленном уставом товарищества или кооператива. Например, периодичность можно указать в смете на год.

Получается, что если вы возражаете жилищному инспектору о применении Правил № 170 для определения периодичности выполнения каких-либо работ, то предъявите иной документ — из перечисленных выше. Иначе ваши возражения окажутся необоснованными и не будут приняты.

Если возник спор, то разрешить его может только суд.

**Позиция Минстроя о применении Правил № 170**

Свой вклад в применение Правил № 170 внес Минстрой России. Согласно позиции министерства эти Правила применяются в части, не противоречащей действующему законодательству. Такие выводы Минстрой России представил в письме от 24.05.2016 № 19304-ОГ/04 «О разъяснении законодательства в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства».

Позиция министерства связана с тем, что Правила № 170 и Минимальный перечень имеют ряд противоречий. При этом госжилинспекция не вправе проверять выполнение требований, которые не соответствуют законодательству. Поэтому в министерстве нашли такой выход.

**Могут ли отменить Правила № 170**

|  |
| --- |
| **ТОНКОСТЬ****Учитывайте судебную практику по Правилам № 170**Значимое решение принял Президиум ВАС РФ в 2010 году (постановление от 29.09.2010 № 6464/10). Президиум указал, что требования по содержанию и обслуживанию жилищного фонда, которые определяют Правила № 170, обязаны исполнять собственники помещений в МКД и управляющие организации. По мнению судебного органа, применение Правил № 170 не зависит от желания собственников и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с УО. Этим же судебным актом Президиум подтвердил право ГЖИ контролировать соблюдение Правил № 170. Эти выводы Президиума ВАС РФ общеобязательны, и суды должны применять их при рассмотрении аналогичных дел.  |

Минстрой России разработал проект постановления Правительства РФ, которым с 1 августа 2017 года планирует отменить Правила № 170. Действующими оставят только требования о подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации и об организации, планировании капитального ремонта.

Как суды и исполнительные органы на этот раз будут толковать нормы законодательства, покажет практика.

|  |
| --- |
| «Ресурсоснабжающая организация отказывается принимать в эксплуатацию и пломбировать узел учета. Отказ мотивирует п. 7 Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя № 1034 от 18.11.2013. Говорят, что тепловычислитель, входящий в состав узла учета, не отвечает новым требованиям. Нужно ли теперь менять весь узел учета?» На вопрос отвечает **Гульназ Никитина**, эксперт Справочной системы «Управление многоквартирным домом»  |

* 1. **Подготовка к зиме. Все ли должны заменить общедомовые приборы учета тепла?**

Действительно, теплоснабжающие организации уже перед прошедшим отопительным сезоном 2016/2017 отказывали организациям, управляющим МКД, в приемке узлов учета тепла. РСО утверждали, что после 29 ноября 2016 года «старые» ОДПУ тепла эксплуатироваться не могут.

*«По истечении 3 лет со дня вступления в силу настоящих Правил теплосчетчики, не отвечающие требованиям настоящих Правил, не могут использоваться для установки как в новых, так и существующих узлах учета».*

Это содержание п. 7 Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034 (далее — Правила коммерческого учета), который РСО сочли руководством к действию по замене всех ОДПУ тепла в РФ. Конечно, не за свой, а за ваш счет.

В свою очередь, управляющие МКД организации ссылаются на п. 6 Правил коммерческого учета: *«Узлы учета, введенные в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил, могут быть использованы для коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя до истечения срока службы основных приборов учета (расходомер, тепловычислитель), входящих в состав узлов учета».*

Как сопоставить указанные положения Правил коммерческого учета и надо ли срочно менять ОДПУ тепла — в нашем материале

СПРАВКА

когда узел учета считается вышедшим из строя

РСО должны определять факт неисправности средств измерений узла учета не на свое усмотрение, а по Правилам коммерческого учета. По указанным Правилам неисправность — это состояние средств измерений, при котором узел учета не соответствует требованиям:

• нормативных правовых актов;

• нормативно-технической, проектной документации, в т. ч. в связи с истечением сроков проверки средств измерений в составе узла учета, нарушением пломб, а также с работой в нештатных ситуациях.

Узел учета тепловой энергии по Правилам коммерческого учета считается вышедшим из строя в случаях:

• отсутствия результатов измерений;

• несанкционированного вмешательства в его работу;

• нарушения пломб, а также повреждения линий электросвязей;

• механического повреждения средств измерений и устройств;

• наличия врезок, не предусмотренных проектом;

• истечения срока поверки любого из приборов (датчиков);

• работы с превышением нормированных пределов в течение большей части расчетного периода.

Это предусмотрено пп. 3, 73 Правил коммерческого учета

**Может ли РСО запретить эксплуатацию приборов учета, не соответствующих требованиям Правил коммерческого учета**

Узел учета не считается непригодным для коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя только при наличии замечаний и выявлении недостатков, препятствующих его нормальному функционированию. В этом случае составляется акт, в котором приводится полный перечень выявленных недостатков и сроки по их устранению. Это предусмотрено п. 72 Правил коммерческого учета.

Теплосчетчик состоит из датчиков расхода и температуры (давления), вычислителя или их комбинации. При измерении перегретого пара дополнительно устанавливается датчик давления пара (п. 34 Правил коммерческого учета).

Для коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя могут быть использованы узлы учета, введенные в эксплуатацию до 29.11.2013. Техническое несоответствие таких приборов требованиям Правил коммерческого учета не является основанием к запрету их использования. Возможность эксплуатации подобных узлов ограничивается сроком службы основных приборов учета — расходомера, тепло вычислителя. Это определено п. 6 Правил коммерческого учета.

Такой подход подразумевает также использование узлов учета после устранения их неисправностей (ремонта). Например, потребитель вправе эксплуатировать узел учета тепловой энергии в случае замены теплосчетчика, не соответствующего Правилам коммерческого учета, на аналогичный. Такая позиция Минстроя России изложена в письме от 07.07.2014 № 12366-ГБ/04.

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

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО** **от 7 июля 2014 года**

**№ 12366-ГБ/04****[По вопросу применения отдельных положений**[**Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499058683#XA00LVA2M9)**, утвержденных**[**постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года № 1034**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499058683)**]**

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело обращение НП ОППУ "Метрология Энергосбережения" от 29 апреля 2014 года № 13 по вопросу применения отдельных положений [Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499058683#XA00LVA2M9), утвержденных [постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года № 1034](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499058683) (далее - [Правила № 1034](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499058683#XA00LVA2M9)) и сообщает.По вопросу установки в трехлетний переходный период во вновь монтируемых узлах учета тепловой энергии теплосчетчиков, а также ремонта узлов учета тепловой энергии Минстрой России сообщается следующее.В соответствии с [пунктом 6 Правил № 1034](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499058683#XA00M5O2MC) узлы учета, введенные в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил, могут быть использованы для коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя до истечения срока службы основных приборов учета (расходомер, тепловычислитель), входящих в состав узлов учета.В соответствии с [пунктом 7 Правил № 1034](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499058683#XA00M6A2MF) по истечении 3 лет со дня вступления в силу настоящих Правил теплосчетчики, не отвечающие требованиям настоящих Правил, не могут использоваться для установки как в новых, так и существующих узлах учета.На основании вышеизложенного Минстрой России полагает возможным установку теплосчетчиков, произведенных в период до вступления в силу [Правил № 1034](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=499058683#XA00LVA2M9), при этом срок их эксплуатации определен до истечения срока службы основных приборов, входящих в состав узлов учета, а также полагает возможным ремонт узлов учета тепловой энергии путем замены теплосчетчиков на аналогичные, соответствующие требованиям [Правила учета тепловой энергии и теплоносителя](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=9013670), утвержденных [приказом Минтопэнерго России от 12 сентября 1995 года № Вк-4936](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=9013670) (далее - [Правила № Вк-4936](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=9013670)).В дополнение к вышеизложенному сообщаем, что допускается применение в узлах учета тепловой энергии теплосчетчиков, выпущенных в течение переходного периода и соответствующих требованиям [Правил № Вк-4936](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=9013670).

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

Отремонтированный прибор учета подлежит проверке на готовность узла учета к эксплуатации. По итогам проверки составляется акт периодической проверки (п. 60 Правил коммерческого учета). Если проверка прошла успешно, то узел учета допускается в эксплуатацию.

**ПРИМЕР**

**Прибор может работать до окончания срока службы**

Апелляционный арбитражный суд отменил ранее вынесенные решения и удовлетворил иск о признании принятым в эксплуатацию и понуждении опломбировать узел учета тепловой энергии.

При принятии решения суд учел, что диапазоны памяти тепловычислителя ВКТ-5 соответствуют требованиям Правил № Вк-4936, срок его службы не истек и поверка произведена в установленные сроки.

Такие выводы изложены в постановлении Седьмого арбитражного апелляционного суда от 26.04.2016 по делу № А03-20830/2014.

**Расчеты по старым приборам учета**

Оплата потребленной энергии производится за фактически принятое количество энергии в соответствии с данными учета энергии (ст. 544 ГК РФ).

Коммерческий учет тепловой энергии, теплоносителя осуществляется путем их измерения приборами учета.

Методика определения количества тепловой энергии и массы (объем) теплоносителя зависит от типа программирования узла учета. Если прибор запрограммирован в соответствии с Правилами учета тепловой энергии и теплоносителя, утв. приказом Минтопэнерго России от 12.08.1995 № Вк-4936, то расчет не может быть произведен по формуле, приведенной в методике Правил коммерческого учета. Такая позиция подтверждена постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.03.2017 № Ф08-1092/2017 по делу № А53-5516/2016.

Расчетный способ коммерческого учета допускается в следующих случаях (ч. 3 ст. 19 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»):

а) отсутствие в точках учета приборов учета;

б) неисправность прибора учета;

в) нарушение установленных договором сроков представления показаний приборов учета, являющихся собственностью потребителя.

Нарушение сроков представления показаний приборов учета, установленных договором теплоснабжения, — самостоятельное и достаточное основание для применения расчетного способа коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя.

Применение расчетного способа для определения потребленной тепловой энергии в случае, если потребитель не установил приборы учета, соответствующие новым требованиям, Правилами коммерческого учета не предусмотрено.

Мнение РСО о том, что расчет платы за тепловую энергию по старым приборам учета невозможен технически в связи с отсутствием каких-либо показателей, требует проверки.

Проверьте, каким способом РСО начисляла плату в более ранний период, например за предыдущий отопительный период.

Если коммерческий учет осуществлялся по показаниям приборов учета, то аргументы РСО представляются сомнительными. Требуйте подробного обоснования.

**4.4 Как быть, если жилищная инспекция требует сделать срочный ремонт, а денег нет**

Мы хотим показать вам, как реагировать на предписания жилищной инспекции о «незамедлительном» ремонте. Приходят жилищные инспекторы, выдают такие предписания, но не дают денег на их выполнение. Деньги вы получаете только от собственников помещений в МКД — они заказывают вам работы и услуги. Итог: жилищная инспекция предписала выполнить работы, которые не заказывали и, соответственно, не оплачивали собственники.

Из этой статьи вы узнаете:

* как исполнить предписание ГЖИ и не испортить отношения с собственниками;
* как отсрочить исполнение предписания ГЖИ;
* из каких статей расходов нельзя брать деньги на незамедлительный ремонт;
* с кем согласовать перераспределение денег в пользу незамедлительного ремонта;
* что сделать сейчас, чтобы в дальнейшем избежать проблемы с незамедлительным ремонтом.

Отметим, что предлагаем использовать отсрочку не для любого предписания ГЖИ о ремонте. Если без ремонта, который ГЖИ требует сделать срочно, ничто не угрожает жизни и здоровью людей, то пробуйте оспорить его срочность. Другими словами, мы исходим из того, что разрушающийся козырек, из которого выпадают кирпичи, и облупившаяся на стенах краска — это не одно и тоже.

**Как исполнить предписание ГЖИ и не испортить отношения с собственниками**

Штраф до 300 тыс. руб. грозит за неисполнение предписания жилищной инспекции, он предусмотрен ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ. Более того, если проигнорируете предписание ГЖИ, рискуете еще и потерять по инициативе ГЖИ лицензию на право управления МКД.

С другой стороны, незамедлительный ремонт по требованию ГЖИ наверняка вызовет недовольство жителей. По сути, вы выполняете ремонтные работы, которые не были утверждены общим собранием, тратите на это деньги. А те работы, что были утверждены, сдвигаете на более поздний срок.

Таким образом, закон ставит организацию, управляющую МКД, между молотом и наковальней: собственниками помещений и жилищной инспекцией. Ведь и тех, и других закон наделил полномочиями определять перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД.

Ваша задача — исполнить предписание о ремонте так, чтобы соблюсти и свои интересы, и интересы собственников. Оптимальное решение — подтвердить выводы ГЖИ мнением независимого эксперта. Это убедит собственников в том, что ремонт действительно необходим. А чтобы найти деньги на ремонт, имеет смысл отложить его до следующего финансового года. Для этого надо убедить ГЖИ в отсрочке исполнения предписания.

**Как отсрочить исполнение предписания ГЖИ**

У вас есть три месяца, чтобы обжаловать предписание ГЖИ. Если инспектор указал срок исполнения предписания, то обжаловать его вы должны в этот срок, не позже.

Если приняли решение отложить предписанные работы, подготовьте письменный ответ для ГЖИ. В этом ответе изложите следующие доводы.

УО не вправе выполнять работы, не предусмотренные договором управления МКД. Такую позицию Минстрой России озвучил еще несколько лет назад в письме от 14.10.2008 № 26084-СК/14. Тот же подход справедлив и в отношении жилищных объединений. Разница лишь в том, что они работают весь год не по договору управления, а в соответствии с утвержденной сметой.

Перечень работ и услуг, которые вы будете выполнять и оказывать, утверждает общее собрание в МКД. Это может быть договор управления МКД или смета жилищного объединения. Утвержденный перечень работ и услуг не может быть меньше минимального перечня, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

От перечня работ и услуг зависит размер платы за жилое помещение. Увеличивать по своему усмотрению перечень работ и услуг и, как следствие, размер платы вы не вправе.

Кроме того, по требованию собственников вы обязаны подтверждать необходимость оказания услуг и выполнения работ. Для этого можно предоставить акт обследования технического состояния МКД или другие документы о выявленных дефектах, неисправностях, повреждениях. Для сложных случаев может понадобиться заключение экспертной организации.

**Из каких статей расходов нельзя брать деньги на незамедлительный ремонт**

Не берите деньги на ремонт по предписанию жилищной инспекции из статей расходов, не связанных с содержанием общего имущества в МКД. Это могут оказаться целевые средства, тратить которые не по назначению опасно. Ниже смотрите статьи расходов, с которых нельзя списывать деньги на текущий ремонт.

1. Деньги в оплату коммунальных услуг.

Средства, которые вы получаете от собственников за коммунальные услуги, перечисляйте ресурсоснабжающим организациям и только им. Это установлено ч. 6.2 ст. 155 ЖК РФ и Требованиями к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утв. постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 253.

2. Средства фонда капитального ремонта.

Перевести деньги фонда капремонта вы можете только для оплаты услуг, работ в рамках капитального ремонта общего имущества в МКД по решению общего собрания. Сюда же относятся услуги и работы, сопровождающие капремонт: разработка проектной документации, услуги по строительному контролю, погашение кредитов, займов, полученных на капремонт, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами. Это определено ст. 174 ЖК РФ. Напомним, что средствами фонда капремонта распоряжается региональный оператор или владелец спецсчета.

3. Целевые средства.

Под целевыми средствами мы понимаем деньги, которые собственники внесли для оплаты отдельных работ и услуг. К примеру, это установка видеонаблюдения, создание зоны отдыха. Расходуйте такие деньги так, как того требуют условия договора управления, устав жилищного объединения или смета. Формируйте целевые средства на оплату отдельных работ и услуг за счет разовых платежей собственников.

**С кем согласовать перераспределение денег в пользу незамедлительного ремонта**

Для всех способов управления МКД есть упрощенный порядок согласования незамедлительного ремонта. Просто отменить одни работы и заменить их другими вы не можете. Это нужно согласовать с заказчиком, т. е. с собственниками помещений в МКД. Собирать по этому поводу общее собрание нецелесообразно, да и кворум вряд ли удастся набрать. Поэтому ищем простые схемы.

**С качайте полную версию примера ответа ГЖИ >>** 

**РИСУНОК 1 ПРИМЕР СОДЕРЖАТЕЛЬНОЙ ЧАСТИ ОТВЕТА ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ ПО ПРЕДПИСАНИЮ О НЕЗАМЕДЛИТЕЛЬНОМ РЕМОНТЕ**

Если вы УО: законодатель предусмотрел, что план текущего ремонта или выполнение отдельных работ утверждает совет МКД в лице своего председателя. Такая возможность у вас появится после наделения совета МКД соответствующими полномочиями. Это установлено п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

**ВАЖНО!**

Пленум ВАС РФ указывает, что траты на незамедлительный ремонт по предписанию ГЖИ — это риски УО. Вывод основан на том, что УО выступают как коммерческие организации, управляющие МКД в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Если выполнение неотложных работ и услуг вызвано обстоятельствами, которые УО не могла разумно предвидеть и предотвратить, то такие расходы ей должны компенсировать собственники помещений в доме (постановление Пленума ВАС РФ от 29.09.2010 № 6464/10).

Вы можете инициировать общее собрание в МКД по вопросу наделения совета МКД правом принимать решения о текущем ремонте в МКД.

Минусом такого варианта остается субъективное мнение председателя совета МКД, который подписывает УО план текущего ремонта. От его компетентности, понимания, что и как надо ремонтировать в доме, готовности контролировать ремонтные работы будет зависеть и результат ремонта.

Если вы ТСЖ/ТСН: председатель правления товарищества в силу закона обладает полномочиями утверждать планы текущего ремонта. Это предусмотрено ст. 137, 138, 148 ЖК РФ. Порядок внесения изменений в ранее утвержденную смету расходов и доходов может содержаться в уставе жилищного объединения.

**Что сделать сейчас, чтобы в дальнейшем избежать такой проблемы**

Есть два способа на плановой основе избежать проблем при выполнении предписания ГЖИ о незамедлительном ремонте:

* создать резервный фонд на непредвиденные расходы;
* проводить регулярные осмотры общего имущества и не дожидаться предписания от жилищной инспекции.

Оптимальный вариант — это соблюдать оба приведенных выше способа одновременно. Но в необходимости создания резервного фонда собственников придется убеждать. Кроме того, прямого механизма создания такого фонда при управлении МКД управляющей организацией ЖК РФ не содержит — придется его изобретать.

Поэтому проводите плановые осмотры несколько раз в год, привлекайте к этому активных собственников. По итогам составляйте план текущего ремонта общего имущества в МКД. На ежегодном общем собрании предлагайте разработанный план текущего ремонта с ориентировочной стоимостью ремонтных работ.

О том, как создать резервный фонд в МКД, читайте в следующем номере журнала «Управление многоквартирным домом».

**4.5 Почему важны полномочия совета дома на принятие решения о текущем ремонте МКД**

Представьте ситуацию. Вы согласовали список работ по МКД и утвердили размер платы на общем собрании собственников. Но зарядили ливни с ураганными ветрами, и жители стали жаловаться на замокание стен и потолков. Вы не планировали ремонт кровли, гидроизоляцию межпанельных швов, но теперь это необходимо. Значит, нужно утвердить повышение размера платы на содержание общего имущества? Срочно организовать собрание собственников нереально. Увеличить сумму самостоятельно? А если проверка?

Мы рекомендуем вам готовиться к подобным ситуациям заранее: проследите, чтобы собственники наделили совет дома максимальными полномочиями.

Читайте далее о том, как одной УО удалось с помощью совета дома выиграть спор с ГЖИ.

**Как ГЖИ обвинила УО в необоснованном повышении размера платы**

УО «Жилой Дом +» (далее — Общество, УО) управляет МКД в Петрозаводске (Республика Карелия) на основании решения общего собрания и договора управления, имеет лицензию.

В мае 2016 года ГЖИ по Республике Карелия (далее — Инспекция) провела по заявлению гражданина внеплановую документарную проверку соблюдения Обществом лицензионных требований. Инспекторы установили, что УО выставляет жильцам МКД дополнительную плату по строке «текущий ремонт» — 12 руб. 63 коп./кв. м вместо установленных 2 руб.

Завышенный размер платы разработан для ремонта кровли на основании локальной сметы, утвержденной советом дома. УО не представила инспекторам протокол общего собрания собственников об утверждении размера платы. Инспекторы расценили это как нарушение ст. 156 ЖК РФ, пп. 10, 17, 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее — Правила № 491), и выдали предписание прекратить начисление по строке «текущий ремонт» в размере 10,63 руб. по всем помещениям МКД; выполнить корректировку платы за жилищные услуги по всем помещениям без включения платы по строке «текущий ремонт» в размере 10,63 руб.

УО оспорила законность предписания ГЖИ, и суд первой инстанции принял ее сторону. Инспекция сомневалась в подлинности протокола собрания собственников, на котором совет дома наделили полномочиями принимать решения об изменении тарифов.

Спор разрешила апелляционная инстанция. Суд подтвердил, что у инспекторов не было доказательств нарушения УО требований жилищного законодательства при управлении МКД, вынесенное предписание не соответствует закону и нарушает права заявителя в сфере его предпринимательской деятельности.

**Почему суд принял сторону УО**

Апелляция основывала свои выводы на следующих положениях законодательства.

Задача управляющей МКД организации — обеспечить жильцам дома благоприятные и безопасные условия (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ). Общее имущество в МКД должно при этом удовлетворять требованиям законодательства РФ о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей. Правительство РФ установило критерии такого соответствия, в том числе:

* соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
* безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность всех видов имущества;
* поддержание архитектурного облика МКД в соответствии с проектной документацией;
* соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В состав общего имущества в МКД включается и крыша (подп. «б» п. 2 Правил № 491). В плату за содержание жилого помещения для собственника помещения в МКД входит плата за текущий ремонт общего имущества в доме. Это установлено п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ.

Жилищный кодекс РФ обязывает граждан и организации своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 153 ЖК РФ).

Если в МКД не созданы ТСЖ либо ЖК/ЖСК, размер платы за содержание жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ). Порядок его проведения установлен ст. 45–48 ЖК РФ.

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Если домом управляет УО, решение общего собрания принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений УО (пп. 17 и 31 Правил № 491).

В спорном МКД общее собрание установило стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в размере 2 руб. с 1 кв. м. Это зафиксировано в протоколе собрания.

Между тем УО провела ремонт кровли на сумму 833 982 руб. Поэтому с октября 2015 по сентябрь 2016 года собственникам подлежала начислению плата за текущий ремонт в повышенном размере (больше на 10,63 руб. с 1 кв. м). УО предъявила собственникам к оплате в течение 12 месяцев 804 850 руб. Это отражено в локальной смете № 2. Также в смете указано, что данные работы подлежат оплате по статье «текущий ремонт» на основании решения совета дома.

Совет МКД принимает решение о текущем ремонте общего имущества, если общее собрание дало ему такие полномочия (п. 7 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ). Такие компетенции общему собранию предоставлены п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

УО представила суду протокол общего собрания собственников от 05.10.2012, на котором принято единогласное решение о наделении совета дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества и утверждении платы за текущий ремонт.

Поскольку в силу ч. 3 ст. 30 ЖК РФ бремя содержания общего имущества в МКД возлагается на собственников помещений, возложение УО «Жилой Дом +» на этих лиц обязанности оплачивать расходы на текущий ремонт кровли суд признал обоснованным.

Доводы Инспекции об отсутствии оснований для начисления собственникам помещений дополнительной платы за ремонт кровли и, как следствие, нарушении ст. 156 ЖК РФ несостоятельны.

**В чем ошибалась ГЖИ**

Суд отклонил доводы Инспекции о том, что УО не представила надлежащие доказательства принятия решения о наделении совета дома соответствующими полномочиями, а также сомнения в подлинности протокола общего собрания. Решение общего собрания не оспорено и не признано судом недействительным в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Подлинность доказательств, в т. ч. указанного протокола, Инспекция в суде первой инстанции не оспаривала, о фальсификации этого доказательства в порядке, предусмотренном ст. 161 АПК РФ, не заявляла.

|  |
| --- |
| ***полномочия совета МКД в отношении текущего ремонта утверждает общее собрание*** |

Кроме того, вопрос о полномочиях совета дома в ходе проведения проверки в отношении УО не рассматривался, доказательства отсутствия у этих лиц необходимых полномочий Инспекция не представила. Это нарушение ст. 65 и 200 АПК РФ.

Апелляция подтвердила, что оспариваемое предписание вынесено в отсутствие доказательств нарушения УО «Жилой Дом +» требований жилищного законодательства при управлении МКД, и оставило в силе решение суда первой инстанции о признании этого предписания незаконным.

**Совет**

Вам выгодно, чтобы в МКД работал совет дома, наделенный широкими полномочиями. Предлагайте собственникам принять на общем собрании такое решение. Разъясните, что польза от этого будет обоюдной. И тогда вы обезопасите себя от многих непредвиденных трат и наказаний.

* 1. **Как заполнять акты выполненных работ по содержанию общего имущества в МКД**

 Некоторые коллеги не знают, как заполнять акты выполненных работ с собственниками, и предпочитают совсем этого не делать. Мы предупреждаем, что за это предусмотрены штрафы. В статье мы начнем подробный рассказ о том, какие данные вы обязаны включать в акты, оформляемые с собственниками помещений в МКД. И приведем наглядные примеры.

 Правила оформления актов выполненных работ одинаковы для всех, независимо от способа управления МКД — УО, жилищным объединением или непосредственно собственниками помещений в МКД. Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждена приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр (далее — Приказ № 761).

**Как заполнить преамбулу акта**

 В начале акта укажите себя и того, кто будет принимать у вас выполненные работы и оказанные услуги. В Приказе № 761 это звучит так:

* заказчик — уполномоченный собственник помещения в МКД или председатель совета МКД;
* исполнитель — лицо, выполняющее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

 В «исполнителе» вы узнали себя (УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК). Теперь разберемся, кто выступает от имени заказчика.

Уполномоченным может быть:

* председатель совета МКД — при способе управления МКД управляющей организацией;
* один из собственников помещений в МКД — при наличии в МКД жилищного объединения и при непосредственном способе управления.

 Дать одному из собственников полномочия подписывать акты приемки выполненных работ по содержанию общего имущества может только общее собрание собственников помещений в МКД. Решение общего собрания должно быть оформлено протоколом. Это предусмотрено ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.

|  |
| --- |
| **ПРИМЕР** **Работы УО принимает собственник, уполномоченный общим собранием**Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Ставрополь, ул. Октябрьская, д. 198, именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице Иванова Евгения Федоровича, являющегося собственником квартиры № 999, находящейся в данном МКД, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД от 12.01.2017 № 1, и ООО «Уют плюс», именуемое в дальнейшем «Исполнитель»...  |

 Председатель совета МКД уполномочен на подписание актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД. Это установлено в п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ. Отдельная доверенность для подписания акта приемки в соответствии с Приказом № 761 председателю совета не требуется. У него должна быть доверенность на осуществление контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД — ее будет достаточно.

|  |
| --- |
| **ПРИМЕР** **Работы УО принимает председатель совета МКД**Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Ставрополь, ул. Октябрьская, д. 198, именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице председателя совета МКД Иванова Евгения Федоровича, являющегося собственником квартиры № 999, находящейся в данном МКД, действующего на основании доверенности от 16.01.2017, решения общего собрания собственников помещений в МКД от 12.01.2017 № 1, положения о совете МКД, и ООО «Уют плюс», именуемое в дальнейшем «Исполнитель»...  |

В жилищном объединении нет совета МКД, но существует обязанность привлекать собственников к приемке работ, услуг по содержанию общего имущества в МКД.

Мы рекомендуем также выбрать на общем собрании уполномоченного собственника и оформить соответствующий протокол.

|  |
| --- |
| **ПРИМЕР** **Работы жилищного объединения принимает собственник, уполномоченный общим собранием**Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Ставрополь, ул. Октябрьская, д. 198, именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице Иванова Евгения Федоровича, являющегося собственником квартиры № 999, находящейся в данном МКД, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД от 12.01.2017 № 1, и ТСЖ «Уют плюс», именуемое в дальнейшем «Исполнитель»...  |

**ВАЖНО!**

Под соблюдением управляющими организациями утвержденной формы акта понимается не столько соблюдение полной идентичности текста и порядка его расположения, сколько соблюдение требований к содержанию информации, включенной в утвержденную форму акта. Такая позиция Минстроя России изложена в письме от 04.04.2016 № 9667‑ОД/

**Как заполнить колонки с наименованием работ и их периодичностью** 

**Если вам не вернули акт или отказались его подписать**

Если вы передали акт приемки для подписи, но не получили его обратно или собственники отказались его подписать, ничего страшного не произойдет.

Во-первых, порядок списания со счета дома денежных средств не предусмотрен законодательно.

Во-вторых, действующее законодательство не ставит обязанности по оплате выполненных работ и услуг по договору управления в зависимость от наличия подписанного акта приемки работ и услуг.

|  |
| --- |
| **ТОНКОСТЬ** **Действие стандартов управления МКД распространяется на всех**Как организация, управляющая МКД, вы обязаны обеспечить участие собственников в осуществлении контроля качества услуг и работ при их приемке. На ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющие МКД без договора управления с УО, распространяются требования стандартов управления МКД. Такие жилищные объединения тоже обязаны оформлять акты выполненных работ. Правовая основа этого заложена стандартами управления многоквартирным домом, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (абз. 9 подп. «д» п. 4), подп. «б» п. 1 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ и п. 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. Такая позиция Минстроя России изложена в письме от 04.04.2016 № 9667-ОД/04.  |

В-третьих, если и говорить о договоре управления как о смешанном и содержащем в том числе положения договора подряда, то односторонний акт приема-передачи самостоятельно или в совокупности с другими доказательствами подтверждает факт выполнения подрядных работ в ситуациях, когда заказчик уклоняется от их приемки либо немотивированно отказывается от подписания акта приема- передачи (определения ВАС РФ от 09.03.2011 № ВАС-18556/10 по делу № А43-2812/2009‑25‑108, от 23.04.2013 № ВАС-4388/13 по делу № А75-6636/201, от 26.04.2012 № ВАС-4841/12 по делу № А47-236/2011).

Судебной практики по последствиям невозврата актов или отказа от их подписания крайне мало.

* 1. **Типичные ошибки в работе с неплательщиками**

**Как вы поступаете с долгом по квартире, в которой никто не прописан? Личный опыт автора статьи показал, что председатели жилищных объединений, руководители УО предпочитают не тратить время и вовсе забыть о такой задолженности. Между тем вопрос легко уладить.**

**Первая ошибка. Отказ взыскивать долг, если в квартире никто не прописан**

Вы уверены, что взыскать плату за ЖКУ не получится, если в помещении никто официально не зарегистрирован. Если нет приборов учета, то придется доказывать в суде, кто проживает в помещении, а как это сделать? Проще не тратить время. Так часто думают ваши коллеги. А мы считаем, что причин сдаваться нет.

**Как избежать.** Во-первых, разделите долг по жилому помещению, в котором никто не зарегистрирован, на две составляющие: за жилищные и за коммунальные услуги.

Расходы на содержание общего имущества в МКД собственник несет независимо от того, проживает ли он (или кто‑то другой) в квартире. Вам не придется доказывать, что собственник пользовался жилищными услугами. Он обязан платить за ЖКУ, даже если не живет в квартире или не использует нежилое помещение. Эта норма закреплена ч. 11 ст. 155 ЖК РФ. То же самое касается и незаселенных муниципальных квартир.

Во-вторых, составьте документы, подтверждающие, что в квартире фактически проживают и пользуются КУ люди.

В отношении платы за коммунальные услуги в случаях, когда помещение не оборудовано ИПУ и в нем никто не зарегистрирован, есть отдельный порядок. Он определен в пп. 56(1) и 56(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 предоставления коммунальных услуг).

|  |
| --- |
| *Судебный процесс — это состязание сторон* |

Вы вправе самостоятельно составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Акт подписываете вы и потребитель. Если последний отказывается от подписи, то расписаться должны вы и не менее двух потребителей, а также член совета МКД.

Дополнительно мы рекомендуем предоставить суду:

* докладную записку консьержа о факте проживания в такой‑то квартире стольких‑то человек — родственников или нанимателей;
* квитанции об оплате электроэнергии (или справку из энергоснабжающей организации);
* косвенные доказательства того, что гражданин посещает ближайшую поликлинику или его дети обучаются в ближайшей школе (посещают ближайший детский сад).

Устными доказательствами могут стать показания свидетелей — сотрудников УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, а также соседей, жителей того же или соседнего дома.

**Что вы получите в итоге.** Возможность взыскать долг несмотря на то, что в помещении никто не зарегистрирован. Составление документов и сбор доказательств не требуют от вас материальных затрат, а значит, вы в любом случае не несете убытки.

**Вторая ошибка. Личный контакт руководителя с должниками**

Руководитель УО, председатель или управляющий ТСЖ, ЖК, ЖСК лично разбирается с неплательщиками. Сам ходит в суд.

Такого рода общение вызывает открытую конфронтацию. Это особенно характерно для жилищных объединений, где председатель и другие члены правления знакомы всем собственникам и постоянно находятся на виду.

**Как избежать.** Включите в штат юриста или наймите его для разбирательств в суде по доверенности. Поручите ему подписывать все судебные документы: исковое заявление, ходатайства и прочие.

Часть неплательщиков согласятся оплатить долги в досудебном порядке, если с ними вежливо и доверительно поговорит независимый юрист. Он объяснит свою миссию, расскажет, что долги за ЖКУ суды взыскивают всегда. Для неплательщика это создаст дополнительные неудобства: придется тратить время и деньги на адвоката, нести дополнительные расходы (госпошлина, пени). Кроме того, юрист «на ушко» скажет должнику, что расходы на юридические услуги тоже будут взысканы с него.

**Что вы получите в итоге.** Ваша выгода — хорошие отношения с жителями дома, в том числе с должниками. Известно, что люди доверяют президенту, но не любят чиновников-исполнителей. Не игнорируйте этот феномен — и тогда сможете вести доверительные беседы с должниками, советовать, как избежать отключения коммунальных услуг и судебных разбирательств.

Хорошие отношения со всеми собственниками помещений в МКД особенно важны для членов правления жилищного объединения, ведь это их соседи.

**Третья ошибка. Небрежная подготовка документов к разбирательству с должником**

Судья и так все знает. Так кажется вашим коллегам. Ничего подобного. Суд нужно убедить в своей правоте. И дело не в том, что судья чего-то не знает, а в том, что судебный процесс заключается в состязательности сторон. Ваша задача — убедить суд в том, что вы безусловно правы. Эмоции лучше исключить.

**Как избежать.** Безупречно оформляйте материалы, которые направляете в суд. Исковое заявление составляйте подробно и с необходимыми ссылками на законодательные акты, НПА и договоры, протоколы общих собраний. Не забывайте прикладывать:

* квитанцию об оплате госпошлины;
* ходатайства о направлении судебных запросов в целях истребования дополнительных доказательств (в поликлинику, в школу и т. п.), ходатайства о принятии мер обеспечения иска;
* акты приема дома;
* договоры с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями (в виде копий).

**Важно!**

Всегда заключайте договор на оказание юридических услуг, желательно на каждого неплательщика отдельно. Этим вы упростите себе взыскание расходов на представителя с должника. Выделите эти расходы по каждому неплательщику в отдельный договор.

Расходы на общее юридическое сопровождение УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК включайте в договор управления или смету расходов — они приходятся на управленческие затраты. А вот расходы по отдельным неплательщикам должны производиться за их счет. Это логично и вполне реализуемо.

Расчет основного долга, пеней мы рекомендуем делать отдельным документом в виде приложения к иску.

Если вы предоставляете копии, то заверьте их, как того требует закон.

**Что вы получите в итоге.** Вы изначально сформируете у судьи ощущение бесспорности ваших требований. Должник окажется в ситуации «догоняющего», что всегда сложнее. Если судье придется запрашивать у вас материалы по делу, которые вы сами сразу не предоставили, то первое впечатление будет испорчено.

**Четвертая ошибка. Отключение должнику коммунальных услуг до решения суда**

Часто очень хочется отключить нерадивым потребителям коммунальные услуги. И Правила предоставления коммунальных услуг дают вам такую возможность. Но мы просим вас не торопиться.

**Как избежать.** При подаче искового заявления внесите ходатайство по обеспечению иска. Видом обеспечения иска укажите наложение запрета на пользование неоплачиваемыми КУ. Аргументируйте п. 117 Правил предоставления коммунальных услуг и тем, что в период рассмотрения иска задолженность неплательщика увеличится.

Заявление об обеспечении иска судья должен рассмотреть в день его поступления в суд без извещения ответчика и других лиц, участвующих в деле. О принятии мер по обеспечению иска судья выносит определение.

Суд может вынести заочное решение. Важно, чтобы ответчик был уведомлен надлежащим образом о предстоящем судебном заседании. Судьи возлагают обязанность уведомить ответчика на истца. Должник может уклониться и от приема заказного письма с уведомлением, судебной повесткой. Тогда от почтальона получите документальное подтверждение.

Имея документ о принятии судебных мер обеспечения иска и исполнительный лист, вместе с судебным приставом отключите неоплаченные КУ.

**Что вы получите в итоге.** Практика показывает, что часть неплательщиков оплачивают долг после получения иска.

Второй важный момент. Если неплательщик произведет самовольное подключение, то будет нести ответственность за неисполнение судебного решения.

1. **Главные новости сферы ЖКХ**

## **- Эксперты не считают ГИС ЖКХ готовой к работе**

Сроки введения обязанности по размещению информации в ГИС ЖКХ перенесли на 1 июля 2017 года. Однако эксперты не увидели повышения эффективности Системы. Риск повышения платы за ЖКУ остается. Это потянет за собой увеличение задолженности.

По словам члена Центрального штаба ОНФ Светланы Калининой, внесение в систему информации о начислениях требует от управляющих домами больших материальных издержек, для работы с ГИС ЖКХ нужен специально обученный персонал. К тому же требуется оплатить электронную подпись (от 4 до 10 тыс. руб. в год) и программное обеспечение. Более половины управляющих организаций и ТСЖ вынуждены пользоваться услугами компаний-посредников для регистрации и работы в ГИС ЖКХ.

Ресурсные компании также ожидают существенные затраты на интеграцию с ГИС ЖКХ внутренних информационных систем.

Например, Мосводоканал объявил открытый конкурс по созданию платформы для автоматизации предоставления сведений в ГИС ЖКХ и Единую информационную систему в сфере закупок (ЕИС) с начальной (максимальной) ценой контракта 15,320 млн руб.

Эксперты опасаются, что в конечном счете за все придется заплатить гражданам.

При этом в ГИС ЖКХ не отображается информация из других государственных информационных систем, с которыми проведена интеграция, например с сайта *reformagkh.ru*.

Пользователи жалуются на большое количество технических и системных ошибок при работе с ГИС ЖКХ. Кроме этого, информация дублируется различными поставщиками: УО, РСО, Росреестром и органами местного самоуправления. При этом непонятно, какую именно информацию считать первичной и какие данные использовать при расчетах платы за ЖКУ.

В ОНФ намерены получить от Минкомсвязи России разъяснения по всем острым вопросам.

## **- Правительство изменило порядок ограничения электроснабжения**

Сейчас потребление электроэнергии ограничивают в три этапа: абонент самостоятельно частично ограничивает потребление, сетевая организация вводит частичное ограничение и последний этап — полное ограничение.

С 25 августа процедура сократится — сразу будет вводиться полное ограничение. Частично будут ограничивать только потребителей, ограничение режима потребления которых может привести к экономическим, экологическим или социальным последствиям, имеющих акт согласования технологической и (или) аварийной брони, а также потребителей, не отнесенных к указанной категории, но имеющих акт согласования технологической и (или) аварийной брони.

Уведомить потребителя о введении ограничений электропотребления можно будет:

* отправив ему СМС-сообщение или сообщение на адрес электронной почты;
* включив уведомление в счет на оплату услуг;
* опубликовав сообщение в СМИ;
* иными способами.

Граждане также переведены на общий порядок ограничения. Исключение — потребители коммунальной услуги по электроснабжению.

Также постановлением Правительства РФ от 24.05.2017 № 624 уточнены состав условий договоров, заключаемых на розничных рынках, порядок раскрытия информации субъектами электроэнергетики, их права и обязанности.

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

**с использованием публикаций электронных изданий ООО «МЦФР-пресс»**

**г. Орёл**

 **июль 2017 г.**