

**Информационный бюллетень**

**№ 1**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**январь 2025 г.**

**Содержание:**

1. **Новости отрасли ЖКХ**
2. **Новые НПА и законопроекты, под которые УО придётся перестраивать свою работу в 2025 году**
3. **Судебная практика по дроблению бизнеса в ЖКХ и взысканию НДС: обзор**
4. **На какие позиции судов УО обратить внимание: обзор за II полугодие 2024 года**
5. **Когда суды признают нарушения УО и РСО малозначительными**
6. **Понятия «убытки», «вред» и «ущерб» – то, с чем могут столкнуться УО в своей работе**
7. **Когда орган МСУ вправе передать подвал в состав общего имущества МКД**
8. **Ответы на вопросы о договоре управления, ОСС и праве на участок под МКД**

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

1. **Главные новости отрасли ЖКХ**

**ЕАЭС до 2030 года продлил срок службы отработавших 25 лет лифтов в МКД**

**20 декабря на правовом портале Евразийского экономического союза опубликовано решение его Совета с изменениями в срок службы лифтового оборудования в странах ЕАЭС. Для Казахстана он остался прежним, остальным государствам дано ещё пять лет на модернизацию кабин, отработавших свой ресурс. Согласно Техническому регламенту Таможенного союза № 011/2011, устаревшие лифты в странах ЕАЭС необходимо заменить до 15 февраля 2025 года. В России это десятки тысяч подъёмников, и ещё 120 тысяч потребуют демонтажа в ближайшие пять лет. Ранее в Минстрое и Госдуме России предлагали разные источники финансирования работ: факторинг, облигации капремонта и инфраструктурные бюджетные кредиты. Ни один из перечисленных вариантов широко не реализован. Эксперты и надзор говорили о том, что УО придётся отключать исчерпавшие запас прочности лифты. Поэтому к концу 2024 года законодатели всё чаще говорили о продлении срока службы такого оборудования. В итоге Совет Евразийской комиссии принял решение от 29.11.2024 № 112 – внести изменения в документ от 18.10.2011 № 824, которым утверждён ТС ТР № 011/2011.**

**Решением предусмотрено, что лифты, отработавшие назначенный срок службы, должны быть приведены в соответствие с требованиями Технического регламента:**

**- в Казахстане – до 15 февраля 2025 года;**

**- в Армении, Беларуси, Кыргызской Республике и России – до 15 февраля 2030 года.**

**Решение вступит в силу по истечении 10 календарных дней с даты опубликования – 31 декабря.**

**Обеспечение безопасности эксплуатируемых кабин до приведения их в соответствие с ТС ТР проводится согласно законодательству членов ЕАЭС (п. 2 решения № 112).**

**По данным Минстроя РФ, в России нужно заменить более 78 тысяч подъёмных устройств, из них 38,5 тысячи находятся в МКД с фондами капремонта, формируемыми на спец. счетах.**

**Опубликованы два НПА об ответственности за нарушения при работе с ПДн**

**В конце года законодатели ужесточили ответственность физических и юридических лиц за утечку и незаконный оборот персональных данных.**

**Санкции прописаны в двух новых НПА – один из них уже вступил в силу, второй начнёт действовать в конце мая 2025 года.**

**Нововведения проанализировала Сусана Киракосян, член Экспертного совета Ассоциации «Р1»:**

**1. Федеральный закон от 30.11.2024 № 421-ФЗ с 11 декабря внесены изменения в Уголовный кодекс России: в нём появилась новая статья 272.1. В ней прописана ответственность за незаконное использование и передачу ПДн, полученных путём неправомерного доступа к их базам на компьютерах:**

**- штраф до 300 тысяч рублей или в размере зарплаты за период до года,**

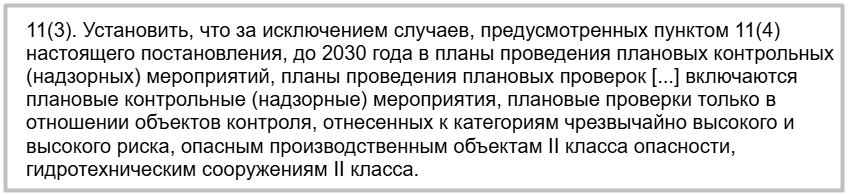
**- принудительные работы или лишение свободы на срок до четырёх лет.**

**2. Федеральный закон – от 30.11.2024 № 420-ФЗ начнёт действовать 30 мая 2025 года и скорректирует статьи КоАП РФ. Так, для юридических лиц за утечку ПДн предусмотрены штрафы от 3 до 15 млн рублей в зависимости от объёма информации. При повторном нарушении компания заплатит уже оборотный штраф – от 1 до 3% совокупного размера выручки от реализации товаров, работ и услуг за календарный год – от 20 до 500 млн рублей. Должностных лиц накажут за несообщение об утечках персональных данных: штраф для ИП и юр. лиц составит 1–3 млн рублей. Также операторам ПДн необходимо обратить внимание на ч. 10 ст. 13.11 КоАП РФ, где прописано наказание за не уведомление или несвоевременное уведомление Роскомнадзора о намерении проводить обработку персональных данных. Руководители организаций заплатят за такое нарушение от 30 до 50 тысяч рублей, юр. лица и ИП – от 100 до 300 тысяч рублей.**

**УО, ТСЖ, кооперативы и РСО-поставщики ресурсов, являясь операторами персональных данных жителей МКД и сотрудников, должны следовать положениям НПА в этой сфере.**

**Госдума РФ утвердила изменения в законе о проведении проверок бизнеса**

**Депутаты в трёх чтениях приняли НПА с изменениями в законе о контрольно-надзорной деятельности. Он разработан во исполнение распоряжения президента о переходе от временных ограничений на проверки к риск-ориентированному подходу. Проведение плановых КНМ по-прежнему будет зависеть от категории риска, к которой отнесено юрлицо. В 2022 году кабмин внёс ограничения на разные виды контрольно-надзорной деятельности (ПП РФ № 336). Постановление много раз корректировалось: запрет на плановые проверки бизнеса ежегодно продлевался.**



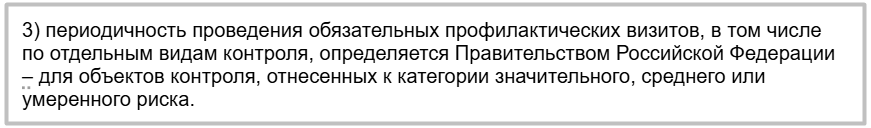
**Постановлением от 10.03.2023 № 372 Правительство РФ установило мораторий на плановые КНМ до 2030 года (выдержка из п. 11(3) ПП РФ № 336 в редакции ПП РФ № 372)**

**В феврале 2024 года Владимир Путин распорядился, чтобы законодатели перестали вводить временные ограничения в сфере надзора и к 1 января заменили плановые проверки «преимущественно на профилактические мероприятия» (п. 10 к Пр-616). Во исполнение этого указания группа депутатов и сенаторов разработала законопроект № 630715-8 с изменениями в № 248-ФЗ. 17 декабря Госдума РФ приняла его в третьем чтении. Согласно документу:**

**- чтобы включить юр. лицо в план проверок, ему нужно присвоить категорию риска;**

**- внеплановые КНМ допустимы при выявлении индикаторов нарушения, наличии информации о причинении вреда или о непосредственной угрозе гражданам, государству, возникновения ЧС.**

**При проверке на документах инспектора должен быть QR-код со ссылкой на запись в едином реестре контрольных мероприятий. Если такого кода нет, юрлицо вправе отказать инспектору в доступе на объект.**

**В утверждённом депутатами НПА также прописаны требования к периодичности плановых КНМ в зависимости от категории, присвоенной организации (ч. 9 ст. 1 законопроекта № 630715-8):** 

**С марта 2025 года вводится запрет на иные инфосистемы при онлайн-ОСС**

**Президент подписал закон, которым вводятся правила проведения онлайн-собраний в МКД с использованием функционала Госуслуг и ГИС ЖКХ. Также, согласно нормам нового НПА, собственники с марта 2025 года не смогут больше использовать иные информационные системы для такого формата ОСС. Федеральным законом от 13.12.2024 № 463-ФЗ вносятся изменения в Жилищный кодекс РФ. Также с момента публикации документа утратил силу ч. 4 ст. 10 № 209-ФЗ. Главная цель НПА – дать жителям МКД возможность принимать участие в онлайн-ОСС через портал Госуслуг. Сформированное в ГИС ЖКХ уведомление о предстоящем собрании будет автоматически передаваться в личный кабинет собственника на едином портале (ч. 4 ст. 47.1 ЖК РФ). Также туда подгрузятся сведения о принятых решениях и протоколах ОСС. При этом его администратор при организации онлайн-ОСС должен указать:**

**- информацию о каждом участнике голосования, в том числе СНИЛС;**

**- данные о документе, который подтверждает право собственности участника на помещение в доме;**

**- решения собственника по каждому пункту повестки дня.**

**Сообщения, отправляемые через ГИС ЖКХ или Госуслуги, признаются юридически значимыми и считаются доставленными, если собственник зашёл в свой личный кабинет:**

**- на едином портале, используя систему идентификации (ЕСИА);**

**- непосредственно в системе.**

**При этом 1 марта 2025 года изменится ч. 13 ст. 47.1 ЖК РФ: жители многоквартирного дома больше не смогут использовать иные информационные системы для голосования на ОСС – только государственные и региональные. Согласно ч. 3 ст. 3 № 463-ФЗ, такой способ разрешён только в том случае, если уведомления о собрании отправлены до вступления закона в силу.**

**Минстрой РФ разъяснил правила монтажа транзитных кабелей связи в МКД**

**Минстрой России в письме от 10 декабря разъяснил, вправе ли операторы связи бесплатно и без разрешения собственников разместить в МКД оборудование и сети, которые не предназначены для предоставления услуг жителям этого дома.**

**Речь идёт о монтаже транзитных кабелей и базовых станций провайдеров.**

**Согласно Федеральному закону от 06.04.2024 № 67-ФЗ, операторы связи вправе без решения ОСС и на безвозмездной основе пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме. Во исполнение этого НПА каб. мин выпустил Правила взаимодействия УО, ТСЖ и провайдеров при монтаже оборудования для оказания услуг жителям (ПП РФ от 06.08.2024 № 1055). Но в этих документах прямо не прописано, вправе ли интернет-компании на таких же условиях зайти в дом при размещении в нём транзитных кабелей и магистралей.**

**Ясность в этот вопрос внёс Минстрой РФ (письмо от 10.12.2024 № 73833-ДН/04). В соответствии с ч. 4.2 ст. 36 ЖК РФ, монтаж и эксплуатация сетей связи на объектах общего имущества МКД для предоставления услуг жителям по договорам проводятся без решения ОСС.**

**При этом Правила № 1055 не распространяются на случаи, когда провайдеру нужно разместить в доме объекты, не предназначенные для оказания услуг связи жителям МКД: транзитные кабели, магистральные узлы, базовые станции. Сделать это можно «исключительно на основании решения ОСС» – «за» должны быть собственники, обладающие не менее чем ⅔ от всех голосов в доме (ч. 1, п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Участники собрания вправе в таком случае установить плату за пользование общим имуществом.**

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

1. **Новые НПА и законопроекты, под которые УО придётся перестраивать свою работу в 2025 году**
2. **Изменениям в порядке проведения ОСС. 13 декабря президент России подписал Федеральный закон от 13.12.2024 № 463-ФЗ, который вступит в силу 1 марта 2025 года. С этого дня собственники помещений не смогут голосовать на онлайн-ОСС через иные информационные системы – останутся только ГИС ЖКХ и региональные платформы. Кроме этого, администраторов собраний обяжут указывать в системе СНИЛС голосующих.**
3. **Освобождению вознаграждения Советов МКД от страховых взносов (Федеральный закон от 29.10.2024 № 362-ФЗ). Согласно документу, с 1 января 2025 года такие взносы нужно платить только в случае заключения трудовых и гражданско-правовых договоров.**
4. **Обязательной отчётности УО перед жителями домов: законопроект № 651434-8 с инициативой принят в первом чтении. В соответствии с ч. 11 ст. 162 ЖК РФ, управляющие организации ежегодно предоставляют собственникам помещений отчёт о проделанной работе. Однако законодательством не установлена форма такого документа. Согласно проекту НПА, Минстрой РФ должен её разработать.**

**Изменения в работе по размещению информации в ГИС ЖКХ после вступления в силу приказа № 79/пр**

**Всегда в курсе нововведений законодательства по работе в системе наш эксперт-практик Маргарита Кобко. В своём выступлении она проанализировала, что в этом году изменилось в требованиях к поставщикам информации.**

**«Утративший силу № 74/114/пр управляющие организации могли назвать настольной книгой: они ориентировались на строгий перечень данных, которые нужно размещать в системе. С выходом нового приказа № 79/пр им приходится подстраиваться под функционал ГИС ЖКХ и ориентироваться на сопутствующие НПА», – отметила спикер.**

**Эксперт рассказала участникам конференции о глобальных изменениях, которые затронули управляющие организации, товарищества и кооперативы. Например, за управляющими организациями закрепили обязанность по размещению СНИЛС при внесении информации о решении участника общего собрания, о перечне работ в МКД и расчёте его стоимости.**

**Затронула Маргарита Кобко и нашумевшую тему проверок:**

**«Даже если мораторий не продлят, всё равно будут внеплановые проверки, в том числе по претензиям жителей. Всегда есть обходные пути, которые могут спровоцировать внеплановую проверку от ГЖИ».**

**Исходя из практики эксперта, контролирующие органы при контроле полноты размещения информации в разделах ГИС ЖКХ проверяют:**

**- технические характеристики МКД,**

**- приборы учёта и их показания,**

**- платёжные документы,**

**- специальные счета,**

**- кадастровые номера,**

**- акты выполненных работ.**

**Также могут проверить внесение новой информации по приказу № 79/пр: о расчёте стоимости по перечню работ, об учёте фондов. В некоторых регионах.**

**Тонкости расчёта и уплаты НДС с 1 января 2025 года**

**О налоговых изменениях и обязанности УО с доходами свыше 60 млн рублей уплачивать НДС участники поговорили на отдельной секции, спикером которой стала Наргис Джураева (Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ).**

**Компании на упрощённой системе налогообложения с доходом ниже указанной суммы будут автоматически освобождены от такого налога по ст. 145 НК РФ.**

**Также не нужно платить НДС по ряду операций, напрямую связанных с деятельностью УО, – за работы и услуги по содержанию общего имущества с привлечением подрядных организаций и на период накапливания средств на текущий ремонт. «Чтобы не запутаться в сложных налоговых расчётах, в первую очередь следует разделять понятия УСН и НДС», – отметила эксперт.**

**Спикер отметила, что неприятной для УО новостью стала обязанность согласовывать условия НДС с собственниками помещений. Если жители согласны включить этот налог в размер платы, УО проводит собрание и готовит все необходимые документы. Если нет, то суммы ложатся на неё. В итоге она вынуждена либо экономить на качестве и сокращать расходы на обслуживание, либо работать себе в убыток.**

**Правовые лабиринты управления МКД и судебную практику Зульфия Атаханова, Сергей Сергеев и Павел Кузнецов провели дискуссию на темы, которые волнуют УО не меньше, чем нововведения в законодательстве.**

**Эксперты разобрали:**

**- правила взыскания долгов за ЖКУ, в том числе с банкротов;**

**- последствия увеличения судебных пошлин;**

**- требования к работе с персональными данными;**

**- нормы НПА о переустройстве и перепланировке помещений;**

**- вопросы пользования общим имуществом МКД.**

**Ольга Беленькая в своём выступлении собрала судебную практику за 2024 год по делам о дроблении бизнеса в сфере управления домами, о субсидиарной ответственности организаций, о спорах с собственниками и об окончании срока действия договора УО с собственниками. Подробнее о выступлениях экспертов мы расскажем в 2025 году.**

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

1. **Судебная практика по дроблению бизнеса в ЖКХ и взысканию НДС: обзор**

**К началу 2025 года одним из острых вопросов для УО остаётся включение НДС в размер платы за содержания жилья. По этой теме судебную практику собрала Ольга Беленькая – спикер Итоговой конференции по управлению МКД. Читайте обзор дел, где суды разных инстанций рассмотрели вопросы уплаты УО налога на добавленную стоимость.**

**12 декабря эксперт Ольга Беленькая проанализировала судебную практику по важным для УО темам. В её выступление вошли дела:**

**- об уплате НДС и дроблении бизнеса в сфере управления МКД,**

**- о субсидиарной ответственности,**

**- о взыскании задолженности за ЖКУ,**

**- об оспаривании решений ОСС,**

**- об окончании срока договора управления.**

**Остановимся подробнее на спорах из выступления, которые касаются уплаты налога на добавленную стоимость и последствий дробления бизнеса на отдельные подрядные организации.**

**Признаки дробления бизнеса на взаимозависимые компании в целях уклонения от уплаты НДС**

**УО, доход которых превышает 60 млн рублей за прошлый год, должны с 2025 года уплачивать налог на добавленную собственность даже при УСН. При поиске решений вопроса им следует учитывать выводы судов по делам, в которых надзорные органы нашли признаки дробления бизнеса для уклонения от налогов.**

**Ольга Беленькая привела пример такого спора – № А75-2955/2021. Иск подала управляющая организация из Сургута. Она получила требование налоговой службы об уплате недоимки по НДС – почти 15 млн рублей и 1,4 млн пеней. Ведомство при камеральной проверке сделало вывод, что компания создала схему уклонения от уплаты налогов – раздробив бизнес на взаимозависимых юр. лиц.**

**Первая инстанция встала на сторону УО: «Закон не запрещает в целях организации оптимального производственного процесса создавать зависимые юридические лица и действовать с ними в едином экономическом пространстве, если такая организация процесса не является фиктивной и направленной исключительно на уклонение от уплаты налогов», – отметил суд, удовлетворяя требования компании.**

**Но апелляция и кассация-это мнение не поддержали, указав в том числе, что:**

**- у всех взаимосвязанных организаций и истца один учредитель;**

**- между УО и подрядчиками заключены идентичные по содержанию договоры;**

**- в один день созданы все контрагенты и открыты их расчётные счета;**

**- налоговая отчётность всех взаимозависимых лиц сдавалась с одного IP-адреса;**

**- из протоколов осмотров помещений следует, что компании фактически не разграничивают принадлежность кабинетов к определённому юридическому лицу;**

**- штат контрагентов сформирован из сотрудников УО, среднесписочная численность работников УО значительно уменьшилась после создания подрядных организаций.**

**Учитывая, что законодательством о налогах и сборах не предусмотрено освобождение от налогообложения работ и услуг по СиТР дома, по управлению МКД, применение налоговой льготы в виде освобождения от НДС необоснованно. Верховный суд России с этим выводом согласился (определение от 01.08.2022 № 304-ЭС22-12348).**

**Правовая природа НДС как обоснование его включения в плату за услуги и работы без согласия заказчика**

**Второй аспект вопроса об исчислении НДС с 1 января касается невозможности включить этот налог в размер платы за содержание жилого помещения без разрешения собственников. УО оказываются заложниками ситуации, хотя судебная практика ранее подтверждала, что такой налог уплачивает заказчик или покупатель в составе стоимости работ, услуг.**

**Например, такой тезис есть в определении Верховного суда РФ от 06.09.2024 по делу № А04-6134/2021, которое на Итоговой конференции проанализировала Ольга Беленькая.**

**Подрядчик обратился к заказчику с иском о взыскании задолженности за выполненные работы. Цена в договоре была указана без НДС, и истец требовал возместить ему сумму с налогом, начисленным сверх цены в договоре.**

**Первая инстанция удовлетворила иск подрядной организации полностью – решила взыскать с заказчика более 11 млн рублей.**

**Апелляция и кассация исключили из суммы требования НДС:**

**«Стороны [...] согласовали недопустимость изменения цены договора без заключения в письменном виде соответствующего дополнительного соглашения», – отметили суды.**

**ВС РФ в определении от 06.09.2024 № 303-ЭС24-9472 поддержал первую инстанцию, указав, что взысканию подлежит сумма с НДС, исчисленным сверх цены договора. Ведь это косвенный налог, дополнительный к стоимости товаров, работ и услуг. Бремя его уплаты фактически ложится не на поставщиков, а на покупателей. Вариативность цены сделки, связанной с налогообложением контрагента, стороны могут специально оговорить в соглашении.**

**В рассмотренном споре подрядчик основывался на прямом согласовании сторонами в договоре цены, не включающей в себя НДС. Указание стоимости работ и добавление к ней суммы налога позволяет обеспечить соблюдение требований п. 1 ст. 154, п. 1 ст. 168 НК РФ.**

**О необходимости разрешить УО включать НДС сверх утверждённого собственниками размера платы говорят эксперты сферы ЖКХ. И это согласуется с правовой природой этого налога и судебной практикой.**

**В декабре профильный подкомитет ТПП РФ и отраслевые ассоциации направили в администрацию президента, председателю Госдумы и главе Минстроя России письмо, в котором обосновали свою позицию по вопросу включения НДС в плату за услуги УО. Они отметили, что без согласия ОСС управляющая организация будет вынуждена:**

**- либо уплачивать НДС за счёт собственных доходов, что приведёт к финансовым трудностям и массовым банкротствам;**

**- либо использовать средства, предназначенные для содержания общего имущества, что крайне негативно отразится на состоянии многоквартирных домов.**

**Авторы обращения попросили разрешить управляющим МКД включить сумму НДС в размер платы без одобрения ОСС или уточнить нормы НК РФ о применении льгот для УО.**

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

1. **На какие позиции судов УО обратить внимание: обзор за II полугодие 2024 года**

**В 2024 году практика Конституционного и Верховного судов России пополнилась важными для УО и ТСЖ решениями по вопросам управления и содержания МКД. Традиционно сделали их подборку: проверьте, не пропустили ли вы полезные выводы инстанций.**

**Конституционный Суд России в течение года публиковал поквартальные обзоры практики, куда включил и выводы по спорам в сфере ЖКХ и по смежным вопросам.**

**Так, в дайджест за II квартал вошло постановление от 18.04.2024 № 19-П – об управлении МКД после истечения срока договора с собственниками. Суд проверил конституционность ч. 10 ст. 162 и ч. 3 ст. 200 ЖК РФ и отметил: если МКД некому управлять, то принуждение УО работать в доме после истечения срока действия договора «не лишено конституционной целесообразности».**

**Ещё одно постановление из обзора за II квартал – от 20.06.2024 № 31-П посвящено вопросу о периоде, когда можно обратиться за индексацией присуждённых сумм. КС РФ проверил конституционность ст. 183 АПК РФ, поскольку в ней не прописан предельный срок обращения за индексацией. Суд пришёл к выводу, что статья не соответствует Конституции России. Законодатели обязаны устранить неопределённость в толковании нормы, а до этого момента обратиться за индексацией присуждённых сумм можно в течение одного года со дня исполнения решения.**

**КС РФ в постановлении от 27.05.2024 № 25-П указал: если на дату открытия наследства гражданин законно зарегистрирован в квартире, проживает в ней на момент возникновения спора с органом МСУ о праве на имущество, суды должны учесть это как основание, чтобы считать наследство принятым.**

**В обзоре практики за третий квартал 2024 года – 16 документов с позициями по делам четырёх категорий: основы публичного и частного права, трудового законодательства и уголовной юстиции. Среди них – выводы Суда об акцепте оферты при оказании услуг в МКД (п. 8). В постановлении от 02.07.2024 № 34-П прописана позиция КС РФ по вопросу конституционности п. 1 ст. 426, п. 1 ст. 428, п. 3 ст. 438 ГК РФ. Эти нормы регулируют правила заключения разных видов договоров: публичного, присоединения и акцепта. Потребитель оспаривал факт, что принял оферту поставщика услуг кабельного телевидения – путём оплаты квитанции от УО с соответствующими начислениями.**

**Условия начисления платы за отопление и использование льгот при погашении административных штрафов**

**Отдельно рассмотрим два решения КС РФ по вопросам, связанным с деятельностью управляющих организаций:**

**Определение от 26.09.2024 № 2368-О.**

**Суд отказался рассматривать жалобу собственника машино-места на нормы Жилищного кодекса РФ и Правил № 354. Автовладелец считал неправомерным взимание платы за теплоснабжение, ведь в подземном паркинге МКД нет системы отопления, а дом оборудован приборами учёта. Суды взыскали с него задолженность за эту услугу, и КС РФ поддержал их: плата за отопление МКД включает стоимость тепловой энергии, потребляемой в помещениях собственников и в целях содержания общего имущества. К тому же заключение экспертизы и проектная документация указывали на наличие в этом техническом помещении воздушного отопления.**

**Постановление от 18.07.2024 № 39-П.**

**Мировой судья по результатам прокурорской проверки оштрафовал компанию на 300 тысяч рублей и отказал в праве оплатить только половину суммы по ч. 1.3-3 ст. 32.2 КоАП РФ. Он пояснил, что эта статья распространяется лишь на случаи государственного и муниципального контроля и не касается прокурорского надзора. КС РФ, куда обратилась организация, не согласился с такой трактовкой ч. 1.3-3 ст. 32.2 КоАП РФ: отказ юр. лицу в уплате штрафа на льготных условиях из-за вида контроля не согласуется с принципами справедливости и равенства всех перед законом (ст. ст. 1, 19, 751 Конституции РФ).**

**Распределение платы за ЖКУ между супругами и наказание юрлица и его руководителей по КоАП РФ**

**Верховный суд России, как и Конституционный, в течение 2024 года публиковал дайджесты своей практики: общие и тематические.**

**Так, в Обзоре № 1 среди 39 споров приведены выводы по делам, где ВС РФ разбирался, как без нарушений привлечь сотрудника к материальной ответственности и как распределить плату за ЖКУ между бывшими супругами, проживающими совместно.**

**В Обзор № 2, 3 (2024) от 27.11.2024 также включены несколько интересных исполнителям услуг дел, например:**

**- в п. 27 рассмотрен спор о безучётном энергопотреблении – абонент вправе доказывать фактический объём потребления ресурса, а не объём, установленный расчётными способами (определение от 22.03.2024 № 302-ЭС23-16868);**

**- в п. 31 приведён вывод ВС РФ о том, что юр. лицо может быть привлечено к административной ответственности наряду с должностным лицом, если не приняло все зависящие от него меры для соблюдения требований и правил (определение от 13.12.2023 № 309-ЭС23-14677).**

**Также в 2024 году Верховный суд России опубликовал несколько тематических обзоров практики, в том числе о несостоятельности физических и юридических лиц и в сфере защиты прав потребителей.**

**Требование о контроле качества воды и содержании платёжных документов за ЖКУ**

**Позиции ВС РФ по отдельным делам зачастую ложатся в основу решений нижестоящих инстанций: они опираются на эти выводы, разрешая аналогичные споры, в том числе в ЖКХ. На портале за год мы рассмотрели десятки таких дел, рассмотренных Верховным судом России. Среди них:**

**- Решение от 17.06.2024 № АКПИ24-122, которым пополнилась практика по нормам СанПиНа о контроле качества воды. УО подала административный иск, чтобы признать недействующим п. 77 СанПиН 2.1.3684-21 в отношении лиц, управляющих МКД. Хотя на стороне компании был Минстрой РФ, суд не удовлетворил её требования.**

**- Определение от 15.07.2024 № 301-ЭС24-10725 о содержании платёжных документов за ЖКУ. Управляющая организация и ГЖИ спорили о том, обязана ли компания вместо строки «содержание общего имущества» перечислять все работы и услуги, прописанные в ДУ. Все инстанции, в том числе ВС РФ, посчитали, что общая формулировка в квитанции не позволяет собственникам «получать достоверную информацию об оказанных услугах и выполненных работах, их объёме и периодичности».**

**Определение от 18.07.2024 № 302-ЭС24-2268 с ответом на вопрос, где заканчиваются полномочия ГЖИ при рассмотрении итогов ОСС. Орган Госжилнадзора отказался вносить изменения в реестр лицензий по заявке УО, посчитав, что в решениях собственников на общем собрании содержатся ложные данные. ВС РФ встал на сторону инспекции – доказывать достоверность протокола ОСС должна не ГЖИ, а управляющая организация, подавшая документы.**

**Взыскание долгов с ребёнка родителя-банкрота и членов семьи неплательщика**

**Также в 2024 году Верховный суд России дал разъяснения по нескольким спорам о взыскании долгов за ЖКУ. Организациям следует учесть их в своей работе:**

**При банкротстве гражданина исполнители обязаны списать все его долги за ЖКУ и капремонт, и после могут требовать только погашения текущих платежей. Также нужно поступать с задолженностью ребёнка, если его родитель признан несостоятельным. Члены семьи собственника исполняют солидарную обязанность только по начислениям за коммунальные услуги. С них нельзя взыскать задолженность за жилое помещение и судебные расходы в полном размере – они отвечают только по части задолженности (ч. 4 ст. 198 ГПК РФ).**

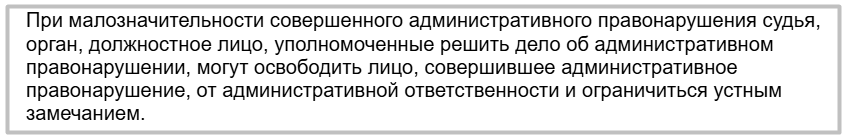
**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

1. **Когда суды признают нарушения УО и РСО малозначительными**

**Примеры из судебной практики и изучение позиций ВС РФ помогают УО и ТСЖ строить защиту и отстаивать свои интересы при привлечении их к административной ответственности. Собрали примеры дел, в которых организациям удалось доказать малозначительность нарушений, зафиксированных ГЖИ.**

**Нарушение не нанесло существенного вреда и не содержало угрозы общественным отношениям**

**Возможность освобождения компаний от административной ответственности при малозначительности нарушения прописана в ст. 2.9 КоАП РФ:**



**Малозначительное административное правонарушение – действие или бездействие, формально содержащее признаки состава такого нарушения, но с учётом его характера, размера вреда и тяжести последствий (постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2005 № 5).**

**В другом постановлении – Пленума ВАС РФ от 02.06.2004 № 10 указано, что при такой квалификации правонарушения суды должны исходить из оценки конкретных обстоятельств его совершения. Малозначительность фиксируется при отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям. В таком случае нарушитель освобождается от ответственности. Не являются признаками незначительности:**

**- личность и имущественное положение привлекаемого к ответственности лица,**

**- добровольное устранение последствий правонарушения,**

**- возмещение причинённого ущерба.**

**Данные обстоятельства в силу ч. ч. 2, 3 ст. 4.1 КоАП РФ учитываются при назначении административного наказания (п. 18 постановления № 10).**

**Обстоятельства дела указывают на формальный характер нарушения и его устранение до рассмотрения судом**

**В правоприменительной практике малозначительность – это оценочное понятие, так как в законодательстве нет чётких критериев её определения.**

**Соответствующие органы в каждом конкретном случае самостоятельно решают, является ли нарушение незначительным. Суды общей юрисдикции опираются в практике на формулировку из постановления № 5: проступок незначителен, если по своему характеру не представляет существенного нарушения охраняемых общественных отношений.**

**В арбитражных судах сложилась иная практика. Чтобы признать правонарушение малозначительным, инстанции должны исходить из конкретных обстоятельств его совершения и выносить такое решение в исключительных случаях (постановление № 10). Указывать на малозначительность могут следующие обстоятельства:**

**-** **характер правонарушения,**

**- его длительность,**

**- устранение нарушения на момент рассмотрения дела судом,**

**- факт отсутствия привлечения к ответственности за аналогичные нарушения.**

**В практике, касающейся УО и РСО, арбитражные суды рассматривают ещё один фактор – степень вины организации во взаимосвязи с действиями жителей МКД. Ниже разберём несколько примеров.**

**Нарушение длилось недолго, связано с оформлением документов и, или совершено впервые**

**В отношении управляющих организаций суды признают нарушение малозначительным, если:**

**1. оно связано не с фактическими действиями, а с оформлением документации, носит формальный характер.**

**В Самарской области мировой судья оштрафовал УО на 125 тысяч по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ за то, что в платёжных документах не было данных о показаниях ОДПУ (пп. «е» п. 69 Правил № 354). Апелляция, куда обратилась компания, указала на формальность правонарушения, отсутствие тяжких последствий и существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений. Суд отменил штраф и ограничился устным замечанием (решение Комсомольского районного суда Тольятти от 25.07.2017 № 12-188/2017)**

**2. оно длилось недолго до момента его выявления или устранения.**

**В Подмосковье орган ГЖИ при проверке обнаружил, что у руководителя УО просроченный квалификационный аттестат. Мировой судья счёл деяние малозначительным:**

**- директор обновил документ до проведения проверки,**

**- нарушение длилось всего шесть дней.**

**Данное обстоятельство не причинило существенного вреда гражданам и государству (решение Дмитровского городского суда Московской области от 25.08.2016 по делу № 12-343/2016).**

**3. раньше компания не привлекалась к ответственности за аналогичные проступки.**

**ГЖИ по жалобам жителей дома внепланово проверила, как одна из УО выполняет обязательства по договору управления. Она зафиксировала в акте нарушения требований по содержанию и ремонту МКД:**

**- неисправность запирающихся устройств,**

**- отсутствие фурнитуры,**

**- разбитые стёкла дверей.**

**Компанию оштрафовали на 40 тысяч рублей, но она оспорила это в суде, сославшись на малозначительность правонарушения. Суд указал, что наказание носит «неоправданно карательный характер» и не соответствует степени вины УО (решение АС Ульяновской области от 01.06.2016 по делу № А72-1585/2016).**

**УО приняла все возможные меры для недопущения нарушения**

**Как указано в постановлении № 10, инстанции, применяя положения ст. 2.9 КоАП РФ, должны рассматривать конкретные обстоятельства совершения правонарушения, в том числе в практике сферы ЖКХ.**

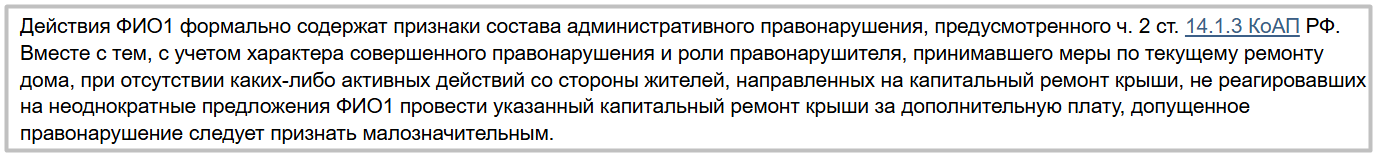
**Рассмотрим ещё два дела, в которых такие обстоятельства помогли УО избежать наказания:**

**- Директор УО из Ивановской области оштрафовали на 52 тысяч рублей за не проведение текущего ремонта крыши. Он обжаловал привлечение к ответственности:**

**- кровле был необходим капремонт,**

**- организация неоднократно выходила к собственникам с предложением о таких работах, но те отказывались согласовать смету. А сделать капремонт без решения ОСС компания не имела права.**

**Суд с учётом таких обстоятельств признал нарушение незначительным и отменил штраф (постановление Ивановского областного суда по делу от 21.06.2018 № 4а-121/2018):**



**Во время январских праздников в одном из МКД управляющая организация из-за аварии на 11 дней перекрыла ГВС и отопление в нескольких квартирах. ГЖИ за подобные действия оштрафовала УО по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в 125 тысяч рублей.**

**Компания подала иск в суд, требуя признать нарушение малозначительным. Авария на сетях ГВС произошла в праздники, и получить доступ в квартиры не было возможности. Компания разместила на информационных стендах в МКД и на линии АДС сообщение с просьбой пустить сотрудников в помещения.**

**Суд апелляционной инстанции признал незначительность нарушения. УО не вправе самостоятельно вскрыть квартиры без согласия владельцев или в их отсутствие. По факту отопление в доме было: его отключили только по аварийному стояку (дело № А56-32019/2021).**

**УО в суде привела доказательства малозначительности нарушения**

**Указание на малозначительность нарушения – один из способов защиты УО и РСО от чрезмерного наказания за небольшие, не принёсшие вреда проступки. Например, организации могут избежать привлечения к ответственности ещё на этапе составления протокола. Исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян ранее разобрала основания, по которым компании могут оспорить такой протокол, например:**

**- отсутствие причин для проверки,**

**- ненадлежащее уведомление участников,**

**- истечение срока для составления протокола,**

**- неполный перечень обязательных для указания данных,**

**- наличие обстоятельств для прекращения производства по делу.**

**Знание этих нюансов поможет УО и ТСЖ защитить свои права. Если же на данном этапе этого не удалось, проанализируйте судебные решения и попробуйте апеллировать к основаниям для признания правонарушения малозначительным. Как показывает практика, если организация приняла все зависящие от неё меры для его недопущения, суды заменяют штраф на устное предупреждение.**

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

**Как УО снизить риски от причинения ущерба общему имуществу в МКД**

**Продолжаем рассказывать о темах, которые обсудили участники форума «Сервис в девелопменте» 26-27 ноября в Москве. Сегодня делимся рекомендациями директора юридического департамента ГК «Высота-сервис» Глеба Панченко о том, как управляющие организации могут снизить риски от причинения ущерба общему имуществу МКД.**

1. **Понятия «убытки», «вред» и «ущерб» – то, с чем могут столкнуться УО в своей работе**

**Отношения между УО и собственниками помещений в многоквартирном доме не ограничиваются Жилищным кодексом РФ: они регулируются множеством нормативно-правовых актов.**

**Когда речь заходит о причинении ущерба физическим или юридическим лицам, применяются нормы ГК РФ и Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-I «О защите прав потребителей». В ст. 15 ГК РФ приведены понятия: убытки, вред и ущерб.**

**Убытками признаются неполученные доходы, которые лицо могло бы получить, если бы его права не были нарушены.**

**Вредом считается умаление законом материального или нематериального блага, любое неблагоприятное изменение в охраняемом законе благе, которое может быть имущественным или невещественным.**

**Под ущербом понимается утрата или повреждение имущества, а также расходы, которые произведены или будут произведены лицом, чьё право нарушено, для его восстановления.**

**Все три понятия тесно связаны между собой, поэтому суды рассматривают их в совокупности. Если право физического или юридического лица нарушено по вине другого, он может требовать возмещения причинённых ему убытков. При этом вред включает в себя убытки, которые всегда выражаются в имущественных потерях, а их составляющей частью является ущерб.**

**Не всегда причинителя вреда обязуют возместить ущерб**

**Здесь также появляется понятие причинителя вреда. И оказывается, что не всегда именно он обязан возмещать ущерб от него. В случае управления МКД причинителями вреда могут стать управляющая организация, застройщик, собственник помещения в МКД или иные физические и юридические лица.**

**Потерпевшей стороной признают физическое или юридическое лицо, если ему причинены убытки в виде реального ущерба или упущенной выгоды, а также физлицо, личности которого нанесён вред. Вину признают, если удаётся доказать непринятие необходимых либо разумных с учётом конкретной ситуации мер по устранению или недопущению отрицательного результата. Согласно Закону РФ № 2300-I, к управляющим организациям применяется презумпция виновности причинителя вреда: они должны самостоятельно доказывать её отсутствие.**

**Управляющая организация отвечает за содержание общего имущества перед собственниками помещений в МКД**

**Управляющая организация – это одна из сторон договора управления МКД. Согласно этому документу, она обязана выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества такого дома. УО отвечает перед собственниками за недостатки, связанные с общим имуществом в доме, независимо от того, по чьей вине они появились – застройщика, передавшего объект, или организаций, выполняющих работы по договорам подряда.**

**Виновной управляющую организацию признают в случае ненадлежащей эксплуатации общего имущества своими силами:**

**- при несвоевременном обслуживании общедомовых инженерных сетей,**

**- при несчастных случаях в пределах такого имущества – падении заборов, ворот.**

**Часто в своей работе УО сталкиваются с причинением вреда общему имуществу по вине третьих лиц. Например, из-за жителей может случиться залив после засора канализации или ненадлежащей эксплуатации системы отопления.**

**Действия РСО иногда приводят к выходу из строя бытовой техники из-за скачков напряжения. Неустановленные лица периодически совершают вандальные действия в отношении общего имущества.**

**Ещё одна категория, по вине которой может быть причинён ущерб общему или личному имуществу жителей, – подрядные организации. Среди распространённых случаев – ненадлежащая уборка наледи с придомовой территории или кровли, некачественное обслуживание лифтового оборудования. Если АДС работает на подряде, не исключено несвоевременное выполнение заявок. Директор юридического департамента ГК «Высота-сервис» Глеб Панченко отметил и засоры канализаций: в большинстве ситуаций суды признают их виной управляющих организаций. Он считает это «слабым местом и пробелом в нашем законодательстве».**

**Проведение профилактические мероприятия могут обезопасить УО от инцидентов и признания вины в них**

**Чтобы управляющей организации не оказаться виноватой в том, что находится за пределами зоны её ответственности, сотрудникам следует комплексно подходить к профилактическим мероприятиям.**

**Спикер в своём выступлении на форуме «Сервис в девелопменте» порекомендовал строго соблюдать сроки и регламенты проведения работ, фиксировать их выполнение в журналах. Важно своевременно проводить весенние и осенние осмотры, составлять по ним акты.**

**Везде, где могут возникнуть аварийные ситуации, следует установить предупредительные таблички. На них можно разместить, например, правила пользования лифтовым оборудованием, детской площадкой, автоматическими воротами паркинга и другие.**

**Не помешает ограничить доступ жителей к источникам повышенной опасности – внутридомовому оборудованию, крышам. «Обязательно инструктируйте сотрудников о том, как они должны действовать в той или иной ситуации, внедрите подробные должностные инструкции и регламенты», – сказал Глеб Панченко. Также эксперт отметил, что в аварийных ситуациях помогает страхование гражданской ответственности УО: страховка покрывает ущерб полностью или частично, но всё равно снижает финансовую нагрузку на организацию.**

**Установленные алгоритмы действий при наступлении аварийной ситуации помогут установить виновного**

**При получении заявки от жителя об аварийной ситуации на вашем объекте, спикер порекомендовал придерживаться строгого алгоритма действий:**

1. **Зафиксируйте её в журнале АДС.**
2. **Направьте сотрудника для локализации места аварии и её ликвидации.**
3. **Создайте комиссию от управляющей организации составом не менее трёх человек для составления акта.**
4. **Определите причину и виновника аварии.**

**Отдельное внимание эксперт советует уделить процессу обследования места аварии – обязательно вести фото- и видео фиксацию повреждённого имущества, привлекать свидетелей и представителей виновной стороны.**

**В случае если в ущербе виновата УО, акт обследования составляется в течение 12 часов с момента обращения собственника помещения в МКД согласно п. 152 Правил № 354. В других случаях – в течение трёх рабочих дней в соответствии с п. 34 Правил № 416.**

**Акт обследования составляется письменно в трёх экземплярах – для виновной и пострадавшей сторон и для управляющей организации. Подписать документ должны каждая из них, в случае отказа – сделать отметку об этом в нём. Готовьте отдельный акт на каждое обследованное помещение, оригинал храните в офисе УО, а по запросам собственников предоставляйте его копии.**

**Какие кейсы по разрешению конфликтов при причинении вреда имуществу применяет**

**Спикер рассказал о примерах порчи общего и частного имущества, с которыми в своей практике столкнулись сотрудники ГК «Высота-сервис» и пояснил, как они работали в этих ситуациях.**

***В зону чистки снега с кровли попало два припаркованных в ненадлежащем месте автомобиля. Во время выполнения подрядной организацией работ у одной из машин были повреждены крыша, лобовое стекло и зеркало, у второй обошлось разбитым зеркалом. В этом случае УО урегулировала ситуацию мирно: подрядчики заключили соглашения о возмещении ущерба с владельцами транспортных средств.***

**Тем не менее, чтобы избежать неприятных ситуаций и судебных тяжб, спикер рекомендует перед предстоящей чисткой крыш:**

**- заблаговременно информировать собственников о необходимости убрать автомобили с территории;**

**- проверять у исполнителей допуск на высотные работы;**

**- ограждать зону очистки снега лентой и контролировать сам процесс;**

**- если в этой зоне остались автомобили – не приступать к работе, а попробовать связаться с собственниками и попросить их убрать;**

**- в крайнем случае – вызовите эвакуатор и переместите ТС в другое место. «Это будет стоить дешевле, чем компенсация за повреждённый автомобиль», – отметил эксперт.**

***Следующая ситуация из практики ГК «Высота-сервис» – инцидент с воротами подземного паркинга. Они закрылись в момент выезда автомобиля, не отреагировав на препятствие.***

**В этом случае вина была обоюдной. Однако управляющая организация выиграла суд. Ей помогли следующие аргументы: в общедоступных местах, в том числе перед выездом из паркинга, присутствовали информационные таблички с правилами пользования автоматическими воротами. В инструкции имелось упоминание о том, что нельзя пытаться проскочить в ворота после впереди идущего автомобиля. Весомым аргументом в пользу УО выступил в суде и технический паспорт на объект, где было указано, что в воротах отсутствует фотоэлемент, поэтому они не среагируют на препятствие под ними. Водитель же пыталась проскочить в момент закрытия полотна ворот.**

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

1. **Когда орган МСУ вправе передать подвал в состав общего имущества МКД**

**В последние годы многие органы местного самоуправления после инвентаризации собственности передают жителям МКД помещения, отвечающие признакам общедомового имущества. Читайте, при каких условиях муниципалитет вправе принять такое решение.**

**В ЕГРН зарегистрировано право собственности частного лица или органа власти на помещение в МКД**

**Ситуация, когда подвал или чердак МКД оказываются в частной собственности, может доставить немало проблем управляющей организации, работающей с домом.**

**Например, одно из ТСЖ в Краснодаре боролось за технический этаж с общедомовыми коммуникациями, который оказался в собственности у физлица. Он заложил чердак, и из-за просрочки по кредиту банк пытался продать помещение. На проблему в 2018 году обратили внимание и депутаты Госдумы РФ: они предложили закрепить в НПА правило, что на такие вопросы не распространяется срок исковой давности. Во втором чтении законопроект № 752270-7 был отклонён.**

**Часто площади находятся в собственности органа МСУ. И в практике Верховного суда России есть несколько документов, тезисы из которых ложились в основу решений о передаче подвалов и чердаков от органов МСУ в состав общего имущества МКД:**

**- В 2022 году, разбирая дело № А53-30478/2020, ВС РФ поддержал кассацию: подвалы из муниципальной собственности автоматически переходят в долевую – даже при отсутствии соответствующей записи в ЕГРН.**

**- В решении от 26.09.2023 № АКПИ23-606 Верховный суд России разбирал иск с требованием передать подвал в состав общего имущества МКД. Инстанция подчеркнула, что многоквартирный дом может включать в себя не только МОП, но и принадлежащие отдельным собственникам площади (ч. 6 ст. 15 ЖК РФ). Вопрос отнесения тех или иных помещений к общему имуществу требует исследования фактических обстоятельств в каждом отдельном случае.**

**В помещении расположены внутридомовые инженерные системы МКД**

**В конце 2024 года ВС РФ, рассматривая спор органа МСУ в Саратовской области и Росреестра, вернулся к вопросу о правилах передачи муниципального имущества в состав общедомового.**

**Городская администрация вместе с представителями УО провела обследование подвала в МКД, который принадлежал органу местного самоуправления. Они установили и зафиксировали в акте, что в помещении расположены внутридомовые инженерные системы ХВС, теплоснабжения, водоотведения. Тогда орган МСУ своим постановлением исключил подвал из состава муниципальной собственности: он отвечал признакам общедомового имущества – и обратился с заявлением в Росреестр. Администрация просила зарегистрировать прекращение права на помещение. Но ведомство отказалось это сделать, считая, что у органа МСУ нет оснований для таких требований. Тогда муниципалитет обратился в суд, ведь, согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, инженерное оборудование и подвал входят в состав общего имущества МКД (дело № А57-2873/2023).**

**Орган МСУ локальным актом исключил помещение из перечня муниципального имущества**

**Суд первой инстанции встал на сторону Росреестра и отказал муниципалитету в удовлетворении требований. Он указал, что основания для гос. регистрации прав перечислены в ч. 2 ст. 14 № 218-ФЗ. Орган МСУ не представил их, а также доказательств отказа от права муниципальной собственности на подвал (ст. ст. 235, 236 ГК РФ). «Требования заявителя направлены на определение законного правообладателя помещения и по своей правовой природе являются спором о праве, подлежащем рассмотрению в рамках искового производства», – отметил судья.**

**Помещение отвечает признакам общего имущества собственников в МКД**

**Апелляция посчитала, что Росреестр не имел оснований для отказа:**

**- Согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, владельцам помещений принадлежит на праве долевой собственности общее имущество в МКД.**

**- В соответствии с п. п. 1, 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 2 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64, определением КС РФ от 19.05.2009 № 489-О-О, к такому имуществу относятся, в том числе места, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование.**

**В п. п. 3–5 постановления № 64 разъяснено, что право общей долевой собственности принадлежит владельцам помещений в МКД в силу закона, вне зависимости от записи в ЕГРН. При этом такое право не требует государственной регистрации.**

**Разрешение вопроса о том, относится ли конкретное помещение к общему имуществу дома, зависит не только от технических характеристик объекта и наличия в нём инженерных коммуникаций, но и от назначения данного помещения – возможности его использования обособленно.**

**Орган МСУ представил доказательства, что там расположены внутридомовые коммуникации, как самостоятельное помещение подвал не проектировался и не использовался.**

**Суд установил, что он относится к общему имуществу в силу закона. «В данном случае наблюдается нарушение принципов достоверности государственного реестра прав и интересов публично-правового образования, а также собственников иных помещений, расположенных в здании», – отметил суд апелляционной инстанции и удовлетворил требования органа МСУ. Кассация его поддержала.**

**Собственники на ОСС согласились принять помещение в состав общего имущества**

**Росреестр подал жалобу в Верховный суд РФ, считая, что судебные решения затронули права жителей МКД – им навязывают содержание нового имущества. Уменьшение и увеличение объём такого имущества требует решения ОСС. ВС России принял жалобу к рассмотрению и согласился, что из-за одностороннего отказа органа МСУ от подвала и передачи его в общедолевую собственность без решения этого вопроса жителями МКД возникает коллизия между порядком регистрации прав и положениями НПА об общем имуществе.**

**В № 218-ФЗ нет положений, которые бы могли урегулировать данный конфликт интересов, если орган МСУ отказывается от права собственности на объект, считая его общим имуществом МКД. «Регистрация прекращения права на помещение по этому мотиву [...] влияет на права и обязанности собственников в доме, которые определяют состав ОИ и несут бремя его содержания», – отметил ВС РФ.**

**Это спор о праве на имущество: орган МСУ выбрал неправильный способ защиты, поэтому ВС РФ оставил в силе отказ первой инстанции в удовлетворении требований муниципалитета. Также суд указал, что при новом рассмотрении этого спора необходимо привлечь к участию жителей дома и вместе с ними определить условия перехода прав собственности на подвал (определение ВС РФ от 03.12.2024 № 306-ЭС24-7025).**

**Суд определил помещение как часть общего имущества собственников в МКД и условия его передачи**

**Новое решение ВС РФ меняет ситуацию с безвозмездной передачей подвалов и чердаков, технических этажей из муниципальной в общедолевую собственности МКД. Ранее городские администрации делали это в одностороннем порядке. Например, в 2019 году власти Санкт-Петербурга признали 675 подвалов, чердаков, колясочных и дворницких частью общедомового имущества разных МКД. Но, согласно мнению Верховного суда России от декабря 2024 года, на такие действия органы МСУ обязаны получить согласие ОСС.**

**Так поступали в некоторых городах и ранее: в 2018 году администрация Орла передавала в собственность жителям МКД муниципальные подвалы после проведения собраний. Таким образом, помещения дома, отвечающие признакам общего имущества, в силу закона являются его частью, но, как указал ВС РФ, включить их в состав такого имущества без решения ОСС нельзя. Если жители дома отказываются это сделать, то орган МСУ должен инициировать судебный спор о праве на имущество.**

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

1. **Ответы на вопросы о договоре управления, ОСС и праве на участок под МКД**

**Из заключительной статьи рубрики «Вы нам писали» за 2024 год узнайте, могут ли наказать УО за нарушения, если договор управления не продлён, как голосовать на онлайн-ОСС по доверенности и кому принадлежит площадка под ТКО у дома. Забирайте ответы на эти и ещё три вопроса от подписчиков РосКвартала.**

**Может ли ГЖИ наказать УО, которая продолжает управлять МКД после расторжения договора управления**

**Вопрос:**

**- УО расторгла договор по истечении срока его действия. Дом был исключён из лицензии, но компания продолжает им управлять, поскольку не выбрана новая. Может ли орган ГЖИ привлечь её к ответственности за нарушения в обслуживании МКД?**

**Конституционный Суд в постановлении от 18.04.2024 № 19-П указал на конституционно-правовой смысл взаимосвязанных положений ч. 10 ст. 162 и ч. 3 ст. 200 ЖК РФ: организация обязана продолжить работать в МКД после прекращения договора управления до возникновения обязательств у другой УО. Следовательно, если после вступления в силу постановления № 19-П компания расторгла договор в связи с истечением срока его действия и не выполняет обязанности по управлению МКД, то это является основанием для её привлечения к ответственности по ч. 1 ст. 7.23.3 и ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.**

**Как правильно считать голоса на общем собрании членов ТСЖ**

**Вопрос:**

**В доме 20 собственников: у половины – маленькие квартиры, у половины – большие. Получается, что собственники первых не соберут кворум без участия в ОСС второй группы владельцев помещений. Можно ли на собрании собственников считать голоса не по площади, а по числу участников?**

**Согласно ч. 3 ст. 48 ЖК РФ, количество голосов, которым обладает каждый собственник на собрании в МКД, пропорционально его доле в праве на общедомовое имущество. В силу ч. 1 ст. 37 ЖК РФ, такая доля пропорциональна размеру площади указанного помещения. Порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ регламентируется ст. 146 ЖК РФ. В силу ч. 1.1 ст. 146 ЖК РФ, на него распространяются положения ст. ст. 45–48 ЖК РФ, если иное не установлено кодексом. Таким образом, порядок подсчёта голосов на ОСЧ товарищества аналогичен этой процедуре в рамках ОСС.**

**Кому принадлежит площадка под ТКО, организованная на придомовой территории до постановки участка на учёт**

**Вопрос:**

**В 2013 году администрация провела межевание придомовых территорий и установила бетонное основание и контейнер для сбора ТКО. В 2019 году по решению ОСС жители МКД поставили земельный участок на кадастровый учёт. Чьи тогда контейнеры? Кто собственник этой площадки?**

**В соответствии с ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ, со дня проведения государственного кадастрового учёта участка, на котором расположены МКД и иные объекты недвижимого имущества, он бесплатно переходит в общую долевую собственность владельцев помещений в доме.**

**Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, вместе с участком им принадлежат и размещённые на нём элементы озеленения и благоустройства, предназначенные для обслуживания, эксплуатации МКД.**

**Если контейнерная площадка находится в пределах поставленного на кадастровый учёт участка и источником образования отходов являются жители дома, то она отвечает признакам общего имущества (пп. «а» п. 1 Правил № 491). Состав такого имущества определяют собственники: вопрос о включении в него площадки под ТКО следует вынести на ОСС.**

**Должна ли УО направить собственнику на ознакомление договор с РСО**

**Вопрос:**

**Вправе ли УО отказать председателю Совета дома в предоставлении для ознакомления договоров с РСО?**

**В силу пп. «г» п. 33 Правил № 354, потребитель имеет право получать от исполнителя информацию по условиям договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг. Перечень сведений, которые УО, товарищество или кооператив направляют по запросу собственников и пользователей помещений в МКД, установлен п. п. 31, 32, 34 Правил № 416. В него входят данные:**

**- о помесячных объёмах потреблённых ресурсов по ОДПУ, в том числе в жилых и нежилых помещениях, рассчитанных с применением нормативов и на СОИ;**

**- о ценах и тарифах и о реквизитах НПА, решений ОСС, которыми они установлены;**

**- о нормативах и о величине социальной нормы потребления электрической энергии.**

**Следовательно, у УО нет прямой обязанности предоставить собственнику по запросу договор ресурсоснабжения. При этом, в соответствии с п. 2.1.1 гл. 9 приказа № 79/пр, такие договоры подлежат размещению в ГИС ЖКХ.**

**Когда РСО вправе рассчитывать плату за отопление исходя из среднемесячных показателей**

**Вопрос:**

**В доме установлен ОДПУ отопления, но он периодически работает с ошибками. Из-за этого РСО делает расчёты по среднему, не учитывая показания прибора учёта. Имеет ли она право на это?**

**В соответствии с ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из данных приборов учёта, а при отсутствии счётчиков – из нормативов потребления. В силу пп. «в(1)» п. 21 Правил № 124, п. 59(1) Правил № 354, по истечении трёх месяцев после поломки ОДПУ тепловой энергии, поставляемой в многоквартирный дом, объём ресурса определяется исходя из норматива. Поэтому, если РСО зафиксировала факт выхода общедомового прибора учёта из строя, она вправе в течение первых трёх периодов вести расчёты исходя из среднемесячного объёма потребления.**

**Можно ли голосовать на онлайн-ОСС по доверенности**

**Вопрос:**

**Собственник по зарегистрированной нотариусом доверенности делегировал другому лицу свои полномочия участвовать в ОСС. Разрешается ли это при электронном голосовании в ГИС ЖКХ?**

**В соответствии с ч. 6 ст. 47.1 ЖК РФ, с использованием системы голосовать по вопросам повестки дня вправе собственники лично, в том числе через МФЦ. Также до даты и времени окончания такого голосования участники ОСС могут передать администратору бумажный бюллетень. Положениями ч. ч. 1, 2 ст. 48 ЖК РФ предусмотрено право владельца помещения МКД участвовать в собрании через представителя – по доверенности, удостоверенной нотариально или согласно требованиям п. п. 3, 4 ст. 185.1 ГК РФ. Таким образом, представитель владельца помещения в МКД вправе по доверенности заполнить решение в письменной форме и передать это решение администратору ОСС.**

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

**Настоящий Информационный бюллетень подготовлен Региональным отраслевым объединением работодателей Ассоциацией организаций жилищно-коммунального хозяйства Орловской области для специалистов предприятий-членов этой некоммерческой организации с использованием публикаций электронных изданий ООО «МЦФР-пресс»,**

**а также информационных порталов «Информационная система Управление МКД»**

**и электронного журнала «Рос-Квартал» или Р-1.**

**г. Орёл**

**январь 2025 г.**