

**Информационный бюллетень**

**№ 2**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**февраль 2025 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли ЖКХ**
2. **Является ли самовольная замена ИПУ вмешательством в его работу**
3. **Какие нюансы учесть УО при переходе дома на прямые договоры с РСО**
4. **Какие нормы жилищных НПА разъяснил Минстрой**
5. **Изучаем новые нормативно –правовые акты,**

**принятые в 2024 году**

1. **Что учесть при заключении договора с РСО, чтобы не платить за других**
2. **Указывает ли УО персональные данные в реестре собственников для ОСС**
3. **Когда установка камер в МКД и на придомовой территории законна**
4. **Ответы на вопросы**

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

1. **Главные новости отрасли ЖКХ**

**РСО просят Минстрой отменить требование о создании ЕРЦ в регионах**

**В конце 2024 года Правительство РФ ввело требование создать к 2027 году в регионах единые расчётные центры для оплаты ЖКУ. Это одно из условий получения субъектом РФ федеральных субсидий на модернизацию коммунальной инфраструктуры.**

**Отраслевые ассоциации попросили исключить этот пункт из НПА. Требование о ЕРЦ прописано в пп. «а» п. 7 постановления кабмина от 30.11.2024 № 1698. Ассоциации гарантирующих поставщиков электроэнергии и предприятий водоснабжения направили в Минстрой РФ письмо, попросив отменить такое требование. Они опасаются, что оно приведёт к монополизации расчётной деятельности в ЖКХ. Ведь ЕРЦ становятся «искусственным посредником» между поставщиком услуг и потребителем. У них нет дополнительных инструментов для повышения собираемости платежей, и они лишают исполнителей ЖКУ возможности адресно работать с должниками в МКД. Также поставщики коммунальных ресурсов указали ведомству на вопрос стоимости услуг таких ЕРЦ, ведь эти расходы РСО учитывают в тарифах.**

**Но Минстрой РФ в письме от 23.12.2024 № 77598-АЕ/06 не согласился с представителями отрасли. Ведомство считает, что создание единых расчётных центров:**

**- сократит количество выставляемых платёжных документов и, соответственно, расходы на печать и доставку;**

**- сформирует систему комплексного обслуживания;**

**- повысит эффективность взаимодействия с потребителями.**

**Как подчеркнул Минстрой РФ, новые Правила предоставления субсидий регионам не устанавливают требование к РСО по обязательному привлечению деятельности платёжных агентов. При этом ведомство отметило, что вместе с регионами рассмотрит вопрос целесообразности отмены норм о создании ЕРЦ.**

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

**Законодатели уточнили правила проведения проверок бизнеса**

**В конце 2024 года вступил в силу закон с уточнениями положений № 248-ФЗ о правилах надзора. Документ предусматривает ведение единого реестра видов контроля и обязательное наличие на документах инспектора двухмерного штрих кода с данными о проверке.**

**Новый Федеральный закон от 28.12.2024 № 540-ФЗ начал действовать в день официального опубликования, за исключением отдельных положений, сроки для которых установлены 1 сентября 2024 года и 1 января 2026-го. Он внёс корректировки в отдельные нормы № 248-ФЗ, в частности:**

**- введена обязанность вести перечень объектов, учитываемых при формировании ежегодного плана КНМ;**

**- исключена возможность отказа от системы оценки и управления рисками в рамках муниципальных видов контроля;**

**- прописано, что мероприятие, которое сорвалось из-за действий или бездействия контролируемого лица, можно повторить в течение следующих трёх месяцев;**

**- установлено, что проверяемый вправе отказать в доступе на объект при отсутствии на документах инспектора QR-кода со ссылкой на запись в едином реестре контрольных мероприятий.**

**При этом, согласно № 540-ФЗ, чтобы включить юрлицо в план проверок, ему нужно присвоить категорию риска. Внеплановые КНМ допустимы при выявлении индикаторов нарушения или, например, при наличии информации о причинении вреда или об угрозе возникновения ЧС. Проведение плановых проверок по-прежнему зависит от категории риска проверяемого.**

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

**ВС РФ утвердил обзор практики по индексации ранее присуждённых сумм**

**В конце 2024 года Верховный Суд России опубликовал обзор судебной практики по индексации присуждённых сумм.**

**В него вошли 30 правовых позиций из дел общей юрисдикции и арбитражных производств. ВС РФ разъяснил, когда, кто и в какой срок вправе обратиться с заявлением о такой индексации, а также порядок её расчёта.**

**Обзор от 18 декабря 2024 года состоит из семи тематических разделов, в том числе:**

**- Общие вопросы.**

**- Срок обращения и период индексации.**

**- Порядок её расчёта и особенности при банкротстве должника.**

**Так, согласно п. п. 2–4 [здесь и далее – пункты Обзора], инстанция вправе проиндексировать начисленные проценты, неустойку, пени и штрафы, а также присуждённые судебные расходы из-за несвоевременного их возмещения (ст. 208 ГПК РФ, ст. 183 АПК РФ, ст. 189.1 КАС РФ). Обратиться с соответствующим заявлением можно только после исполнения должником судебного акта: этот факт является юридически значимым обстоятельством для удовлетворения требования (п. п. 8, 9 Обзора). Сделать это можно в срок, не превышающий одного года со дня погашения долга (п. п. 13, 14).**

**Позиция ВС РФ из п. 6 Обзора от 18.12.2024 Может быть проиндексирована и сумма, уплаченная по мировому соглашению или на основании судебного приказа. Соответствующее решение принимает тот же суд, что утвердил взыскание (п. 28).**

**Согласно п. 22, при расчётах учитывается индекс потребительских цен на товары и услуги в России, если иное не предусмотрено законом или договором.**

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

**В Госдуму внесён проект НПА об упрощённом порядке лишения УО лицензии**

**Региональные депутаты внесли в Госдуму России проект с изменениями в сфере лицензирования деятельности по управлению домами. Законодатели предлагают сократить список категорий лиц, имеющих право работать в МКД, а также прописать новые правила лишения УО лицензий.**

**В думской базе зарегистрирован проект № 812891-8 об изменениях в ЖК РФ, разработанный Брянскими депутатами. Авторы документа считают, что необходимо исключить категорию «индивидуальный предприниматель» из числа соискателей лицензии по управлению многоквартирными домами. Согласно пояснительной записке, в большинстве регионов ИП, даже получив такое разрешение, не занимаются этой работой. В ЖК РФ для управления МКД указана «организация» – термин, обозначающий субъект хозяйствования, обладающий правами юридического лица. А индивидуальный предприниматель – физлицо, которое может без контроля снимать и тратить деньги со счетов на личные цели, «а не на выполнение работ и оказание услуг по управлению домами».**

**Также законодатели Брянской области отметили, что аннуляция лицензии сейчас происходит очень редко из-за сложности процедуры и её затягивания судами. Они предложили упростить процесс – делать это по решению лицензионной комиссии органа ГЖН. Кроме того, согласно документу, региональные законодатели считают необходимым:**

**- прописать в ЖК РФ обязанность УО регистрироваться в качестве юрлица на территории субъекта, где ему выдана лицензия;**

**- внести в ст. 193 ЖК РФ новое требование – отсутствие в реестре информации о прекращении лицензии из-за не продления срока её действия.**

**Законопроект № 812891-8 уже направлен на оценку в комитет Госдумы РФ по строительству и ЖКХ. Следите за его движением вместе с нами и узнайте, какие ещё инициативы, интересные УО и ТСЖ, находятся на рассмотрении депутатов.**

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

**Законодатели обсуждают возврат ставки для расчёта пеней в ЖКХ к 9,5%**

**Профильные комитеты Госдумы РФ считают необходимым возврат ставки для начисления пеней за неоплату жилищно-коммунальных услуг к 9,5% на весь 2025 год. Чтобы реализовать эту инициативу, кабмин внёс на рассмотрение проект НПА о продлении до 2026 года права определять особенности расчётов пеней в ЖКХ. Такие полномочия установлены в абз. 1 ст. 9 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ. Они действовали до конца 2024 года, и проектом № 797061-8 Правительство РФ предлагает их продлить.**

**Эксперты сферы ЖКХ считают, что в таком случае будет принято решение о возвращении ставки пеней к индексу не выше 9,5%: «Учитывая опыт, который отрасль прошла с переносом сроков перелицензирования, ожидаю, что как минимум в этой части проект, став законом, распространит своё действие на отношения, возникшие с 1 января, – отметила Олеся Лещенко. – «Рекомендую [...] быть готовым сделать перерасчёты, если [...] особый порядок начисления пеней будет восстановлен».**

**Согласно ч. 14 ст. 155 ЖК РФ, ставка для расчёта пеней на долг за ЖКУ зависит от действующей ставки Центробанка РФ. Но с февраля 2022 года она зафиксирована для жилищно-коммунальной сферы на уровне не выше 9,5% (ПП РФ № 1681). Правило действовало и в 2023-2024 годах, но утратило силу с 1 января. На текущий момент этот показатель составляет 21%. Скорое возвращение индекса для начисления пеней к 9,5% подтверждают и депутаты Госдумы России. Так, председатель комитета по ЖКХ Сергей Пахомов написал, что уже обсудил вопрос с главой комитета по энергетике Николаем Шульгиновым. «Планируем это решение распространить на все правоотношения, возникшие с 1 января 2025 года, чтобы предотвратить рост задолженности и ухудшение положения людей, которые оказались в трудной жизненной ситуации», – подчеркнул депутат. UPD. Госдума РФ и кабмин в конце января приняли решение вернуть ставку для расчёта пеней к индексу не более 9,5%**

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

1. **Является ли самовольная замена ИПУ вмешательством в его работу**

**Разбираем судебное дело, в котором кассационный суд общей юрисдикции определил, являются ли действия потребителя по самостоятельной замене счётчика несанкционированным вмешательством в работу ИПУ. Узнайте основные доводы сторон спора и судебных инстанций.**

**Случаи несанкционированного вмешательства в работу прибора учёта перечислены в п. 81(11) Правил № 354**

**За состояние счётчиков отвечает собственник помещения, в котором они установлены (п. п. 42, 80 ПП РФ № 354).**

**Если при осмотре прибора учёта на нём обнаружены следы действий, которые могли исказить данные счётного механизма, то исполнитель коммунальной услуги составляет акт о несанкционированном вмешательстве (п. 2 ПП РФ № 442, п. 81(11) ПП РФ № 354).**

**К подобному вмешательству относятся механическое повреждение корпуса счётчика или заводских пломб, антимагнитных пломб, установка магнитов, подключение к сети и трубопроводу в обход счётчика и другое. На основании составленного в установленном порядке Акта безучётного потребления ресурсов исполнитель КУ доначисляет плату за коммунальный ресурс в соответствии с п. п. 62, абз. 6 п. 81(11) ПП РФ № 354, если доступ к ИПУ в отсутствие потребителя невозможен. Объём определяется согласно нормативам потребления ресурса, установленным в регионе РФ, с применением повышающего коэффициента 10. Период, за который делается расчёт, начинается с даты предыдущей проверки ИПУ до даты составления акта, но при этом не может быть больше трёх месяцев.**

**Верховный Суд РФ отметил, что положения абз. 6 п. 81(11) ПП РФ № 354 соответствуют требованиям ЖК РФ и в случае причинения реального имущественного ущерба исполнителю при несанкционированном вмешательстве в работу ПУ является допустимым механизмом его возмещения. Такие нормы ПП РФ № 354 стимулируют потребителей не допускать несанкционированного вмешательства в работу прибора учёта.**

**Замена ИПУ должна производиться после уведомления исполнителя КУ и в присутствии его представителя**

**В законодательстве вопрос о несанкционированном вмешательстве в работу прибора учёта проработан, но на практике поставщики коммунальных ресурсов не всегда могут без помощи суда правильно интерпретировать действия потребителей в отношении ИПУ.**

**Разберём пример.**

**В суд обратился поставщик электроэнергии Приморья. Он требовал взыскать с жителя дома задолженность за ресурс, рассчитанную на основании акта безучётного потребления, в сумме почти 60 тысяч рублей. Такой акт был составлен, поскольку потребитель самостоятельно, без уведомления исполнителя услуг, демонтировал старый ИПУ и установил новый.**

**Ответчик попросил поставщика электроэнергии опломбировать счётчик. Специалисты приехали к потребителю, зафиксировали факт вмешательства в работу прибора учёта. Также они указали, что житель дома не сохранил старый счётчик и установил новый не на границе балансовой принадлежности сетей. Потребитель составленный акт не подписал и рассчитанный по нему объём безучётного потребления не оплатил, из-за чего спор перешёл в суд.**

**Истец посчитал, что собственник нарушил п. 81(13) Правил № 354. В случае выхода прибора учёта из строя он был обязан незамедлительно известить об этом исполнителя услуг, сообщить показания ИПУ на тот момент и организовать его замену в течение 30 дней.**

**Для демонтажа неисправного счётчика потребитель обязан  известить исполнителя КУ о дате и времени таких работ не менее чем за 2 рабочих дня. Замена ИПУ проводится в присутствии представителей исполнителя услуг.**

**Собственник в суде пояснил, что обращался к исполнителю услуг с вопросом замены ИПУ и писал заявление. Приехавшие к нему представители компании замену не произвели, посчитав, что счётчик стоит не на границе балансовой принадлежности. Тогда потребитель сам заменил ИПУ и попросил исполнителя услуг его опломбировать. Выставляемые ему квитанции с расчётом платы по-среднему, а затем по нормативу он исправно оплачивал, поэтому у него нет долга за электроэнергию.**

**Суд первой инстанции встал на сторону потребителя. Он указал, что в данном случае исполнитель коммунальной услуги был обязан применять пп. «г» п. 59 Правил № 354: при выходе из строя ИПУ расчёт платы за ресурс должен вестись исходя из рассчитанного среднемесячного объёма потребления, определенного по показаниям. С даты истечения срока эксплуатации прибора учёта электрической энергии, сторонами по договору энергоснабжения должен применяться расчётный метод определения платы за потреблённый ресурс. Суд не нашёл в деле признаков бездоговорного потребления или вмешательства в работу ИПУ. Судья отказал поставщику во взыскании долга с собственника.**

**Несанкционированное вмешательство в работу ИПУ – повреждение пломб и счётчика**

**Исполнитель коммунальной услуги подал апелляционную жалобу. Он указал на нарушения со стороны ответчика:**

**- он самовольно заменил ранее установленный прибор учёта электроэнергии на новый в отсутствие представителя сетевой организации или поставщика ресурса;**

**- при замене счётчика не зафиксированы показания старого ИПУ, не проверено наличие пломб визуального контроля и государственного поверителя перед его демонтажем;**

**- не проверена схема подключения нового прибора учёта.**

**Апелляционный суд указал, что в силу ст. 543 ГК РФ, абонент обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей и приборов, соблюдать установленный режим потребления энергии и сообщать энергоснабжающей организации о неисправностях приборов учёта. Согласно п. 81(13) Правил № 354, если счётчик вышел из строя, потребитель должен известить об этом исполнителя, а также сообщить дату и время его замены не менее чем за 2 рабочих дня до этого. Демонтаж прибора учёта выполняется в присутствии исполнителя КУ. Обязанность обеспечить сохранность расчётного прибора учёта электроэнергии, его пломб и соответствие цепей учёта электроэнергии установленным правилам лежит на потребителе (п. 2.11.17 Правил Минэнерго РФ от 13.01.2003 № 6).**

**Потребление электроэнергии при вмешательстве в работу ИПУ:**

**- нарушении его целостности, пломб, знаков визуального контроля, порядка подключения счётчика**

**– в соответствии с п. 2 Правил № 442 признаётся безучётным.**

**Оно может быть зафиксировано при проверке работы ИПУ и при осмотре перед демонтажом (п.177 Правил № 442). Суд отметил, что из доказательств дела видно, что потребитель допустил нарушение правил установки нового прибора учёта:**

**- самовольно произвёл его демонтаж;**

**- не сохранил прежний ИПУ;**

**- не дал возможности сетевой организации и гарантирующему поставщику проверить наличие пломб на прежнем счётчике.**

**Поэтому исполнитель услуг правомерно составил акт о безучётном потреблении электроэнергии и рассчитал на этом основании задолженность ответчика. Поскольку собственник долг не оплатил, то требования поставщика ресурса о взыскании этих денег подлежат удовлетворению. Решение первой инстанции суд отменил.**

**Самовольная замена ИПУ не является случаем вмешательства в работу прибора учёта**

**Потребитель подал жалобу в кассационный суд, который подробно исследовал вопрос о том, правильно ли гарантирующий поставщик электроэнергии квалифицировал действия потребителя. От этого зависит подход к расчёту платы за ресурс и размера задолженности ответчика. Истец действовал на основании п. п. 62, 81(11) Правил № 354 как при установленном и зафиксированном факте несанкционированного вмешательства потребителя в работу прибора учёта. Расчёт задолженности произведён с использованием формулы из п. 81(11) Правил № 354. При этом, как отметил кассационный суд, исполнитель коммунальной услуги при осмотре состояния ИПУ согласно п. 81(11) Правил № 354 должен проверить:**

**- целостность счётчика и отсутствие на нём механических повреждений, отверстий или трещин, прилегание стекла индикатора;**

**- наличие и сохранность контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, отсутствие повреждений клеммной крышки ИПУ;**

**- есть ли доступ к узлам, зажимам прибора учёта, что позволит вмешаться в его работу.**

**Несанкционированным вмешательством в работу ИПУ являются обнаруженные при проверке перечисленные выше нарушения. Истец по данному делу при проверке счётчика установил, что собственник самовольно снял старый ИПУ электроэнергии и установил новый. Это является нарушением требований пп. пп. «г, е» п. 35 Правил № 354, где сказано, что потребитель не вправе:**

**- самовольно демонтировать приборы учёта;**

**- несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам, вносить в них изменения.**

**Судья сделал вывод, что ответчик нарушил правила установки прибора учёта. У исполнителя коммунальной услуги не было оснований для составления соответствующего акта и начисления по нему платы согласно п. 81(11) Правил № 354. Если новый ИПУ не был принят к учёту, то плата за электроснабжение для потребителя должна определяться расчётными методами в соответствии с пп. «а» п. 59, п. 60 Правил № 354. Кассационный суд отменил определение апелляционной инстанции и направил дело на новое рассмотрение (определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 08.07.2021 по делу № 88-4351/2021).**

**На заметку**

**Управляющая домом организация в отсутствие прямого договора между собственниками и РСО является исполнителем коммунальных услуг. В её обязанности, помимо прочего, входит проверка состояния и показаний индивидуальных приборов учёта и пресечение безучётного потребления ресурсов, вмешательства в работу счётчиков.**

**Как показало рассмотренное дело, исполнителям КУ не всегда просто разобраться, какие действия жителей МКД можно интерпретировать как несанкционированное вмешательство, а какие – как нарушение правил замены ИПУ.**

**Чтобы собственники не производили демонтаж и установку счётчиков самовольно, управляющим домами следует своевременно уведомлять жителей дома о необходимости такой замены и рассказывать, как это нужно делать согласно Правилам № 354.**

**Если же при проверке счётчика УО выявила факты повреждения ИПУ или влияния на него магнитом для искажения показаний, то она должна составить соответствующий акт и затем произвести расчёт платы в соответствии с п.п. 62, абз. 6 п. 81(11) ПП РФ № 354.**

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

1. **Какие нюансы учесть УО при переходе дома на прямые договоры с РСО**

**Переход МКД на прямой договор с поставщиком ресурсов по решению ОСС стал возможен с 2018 года, однако до сих пор не все трудные вопросы отношений сторон урегулированы. Узнайте, можно ли при подобной схеме предоставления коммунальных услуг принудить УО передать ПДн жителей и как расторгнуть такой договор.**

**Простыми словами, прямой договор – это документ, регулирующий схему отношений при поставке коммунальных услуг потребителям в МКД напрямую от РСО, без посредничества УО.**

**До 2018 года исполнителем коммунальных услуг в МКД могла быть только УО. Теперь по решению ОСС, а также из-за долгов управляющей организации перед поставщиком жители могут перейти на прямые договоры в соответствии с Федеральным законом от 28.03.2018 № 59-ФЗ. «Договоры между УО и РСО прекращают действовать исключительно в части индивидуального потребления коммунальных услуг. Если же мы говорим о приобретении ресурсов на содержание общего имущества, управляющие МКД остаются исполнителями услуг по КР на СОИ и после перехода. Поэтому УО и ТСЖ обязаны начислять плату за такую жилищную услугу, вести работу по взысканию задолженности и оплачивать счета от поставщика ресурсов. При этом следует помнить, что после заключения прямого договора УО больше не вправе предоставлять платёжные документы для оплаты коммунальных услуг. Это делает ресурсоснабжающая организация. Если собственники продолжают платить УО, то РСО впоследствии в случае возникновения долга сможет взыскать его с компании.**

**Двухмесячный долг УО за ресурсы может стать причиной перехода МКД на прямой договор**

**Как отметили эксперты, чаще всего прямой договор заключается по инициативе собственников согласно п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. Для этого они проводят ОСС. Затем инициатор собрания уведомляет все стороны о принятом решении, в том числе РСО. Договор вступает в силу с даты, определённой в решении общего собрания. Если собственники не указали её в протоколе, то поставщик ресурсов приступает к работе через 90 дней после получения уведомления (Федеральный закон от 12.12.2023 № 593-ФЗ). «В соответствии с ч. ч. 6, 7 ст. 157.2 ЖК РФ, прямой договор считается заключённым со всеми собственниками помещений одновременно и на неопределённый срок», – отметил Минстрой России в письме от 14.10.2020 № 41086-ОЛ/06.**

**Переход на прямую схему взаимодействия при поставке КР также происходит по инициативе ресурсоснабжающей организации. Это возможно, если у УО накопилась задолженность в размере двух среднемесячных величин обязательств по оплате (ч. 2 ст. 157.2 ЖК РФ). При этом, как подчеркнули эксперты, долг должен быть признан управляющей организацией или подтверждён решением суда. В таком случае РСО уведомляет все заинтересованные стороны: УО, орган ГЖН и владельцев помещений в МКД. Для жителей информацию можно разместить на досках объявлений в подъездах или на сайте поставщика ресурсов. Договор ресурсоснабжающей организации с управляющей прекращается через 30 дней после получения ею уведомления. В тот же день считается заключённым прямой договор с собственниками (письмо № 41086-ОЛ/06). Ещё один случай, когда возможен переход на прямые отношения потребителей с РСО, – непосредственный или невыбранный, нереализованный способ управления МКД (ч. 9 ст. 157.2 ЖК РФ).**

**Поставщик ресурсов вправе через суд понудить УО передать необходимые для расчётов данные о потребителях**

**Эксперты также проанализировали обязанности, которые сохраняются за УО после заключения прямых договоров.**

**Именно она отвечает за передачу ПДн жителей в РСО – не позднее, чем за пять рабочих дней до вступления в силу прямого договора (п. 6 Правил № 354). Такие сведения включают в себя:**

**- ФИО собственника;**

**- дату и место рождения;**

**- реквизиты документа, удостоверяющего личность;**

**- контактный телефон;**

**- адрес электронной почты. Согласно п. 2 ч. 1 ст. 6 № 152-ФЗ, предоставление указанных сведений не требует дополнительного специального согласия субъекта ПДн на их передачу.**

**Согласно мнению Минстроя России из письма № 41086-ОЛ/06, не предоставление управляющей организацией указанных в Правилах № 354 персональных данных не является препятствием для перехода на прямые договоры с РСО. Эксперты отметили, что если УО не передаст данные, то:**

**- в случае ошибок в расчётах платы из-за недостоверных данных о собственниках она заплатит штраф РСО;**

**- поставщик ресурсов вправе понудить УО передать сведения через суд.**

**По последнему вопросу в судебной практике существуют две диаметрально противоположные позиции.**

**Одна – что УО в любом случае обязана предоставить данные жителей, поскольку это влияет на ведение расчётов за КУ и на идентификацию потребителей при формировании задолженности (апелляционное определение ВС РФ от 15.02.2022 № АПЛ 21-571).**

**Но в определении от 11.11.2021 № 309-ЭС21-20522 суд указал: если управляющая организация не располагает ПДн, то её нельзя принудить их передать. «Но важно, чтобы управляющая организация предприняла все действия, которые только от неё зависят, по получению этих данных. Это ключевой момент в таком споре», – прокомментировал Сергей Сергеев решение дела в пользу УО.**

**Расторгнуть прямой договор могут только собственники через ОСС**

**Согласно Федеральному закону от 12.12.2023 № 593-ФЗ, расторгнуть прямой договор могут владельцы помещений в МКД. Для этого они должны провести ОСС и принять решение о досрочном прекращении договора. Решение принято, если за него проголосовали все собственники.**

**При этом ресурсоснабжающая организация не вправе инициировать подобную процедуру (письмо Минстроя РФ от 08.10.2020 № 30563-ОГ/04).**

**Единственный случай, в котором у поставщика ресурса получится это сделать, – если собственники решат сменить УО и при этом не примут решение о продлении договора (п. 3 ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ). В этот момент РСО может отказаться предоставлять КУ напрямую.**

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

1. **Какие нормы жилищных НПА разъяснил Минстрой**

**Продолжаем подводить итоги прошедшего года и собирать полезную УО и РСО информацию: сделали подборку писем Минстроя России. Читайте обзор разъяснений об управлении МКД, проведении ОСС, уплате налогов и взносов, расчётах за коммунальные услуги и ресурсы, а также о заполнении ГИС ЖКХ.**

**Преимущества прописанной в ЖК РФ**

**системы лицензирования перед СРО и регоператорами**

**В 2024 году одной из центральных тем, которые обсуждали законодатели, эксперты, СМИ и представители УО, стали пути трансформации рынка управления многоквартирными домами:**

1. **Консервативный – лицензирование с ужесточением требований и разгрузка ГЖИ от «административно-бумажных» функций.**
2. **Прогрессивный – переход на саморегулирование. Большинство полномочий по контролю и надзору за допуском УО на рынок передаётся национальному объединению и региональным СРО.**
3. **Альтернативный – внедрение института рег. операторов управления жилфондом под контролем государства.**

**Не остался в стороне и Минстрой России: в письме от 07.11.2024 № 65874-КМ/04 выступил за действующую систему лицензирования УО. Как отметили в ведомстве, саморегулирование не гарантирует наличия материально-технической базы и квалификацию специалистов УО. При этом количество нарушений со стороны участников региональных СРО не меньше, чем у иных лицензиатов.**

**Альтернативный сценарий предполагает упразднение института лицензирования, что приведёт к монополизации рынка. Оба варианта потребуют существенной переработки нормативной базы, из-за чего возникнет правовая неопределённость.**

**Правила № 416 о работе АДС с жалобами на качество услуг и требования ГОСТа по управлению МКД**

**Также в письмах за 2024 год в сфере управления МКД и содержания общего имущества Минстрой РФ:**

**- Разобрал порядок работы аварийно-диспетчерской службы, если жители дома обнаружили нарушения качества коммунальных услуг (письмо от 14.10.2024 № 26746-ОГ/00).**

**УО и товарищества обязаны принимать заявки по вопросам некачественного предоставления КУ, взаимодействовать с РСО и проводить проверки (п. 3 ч. 11 ст. 161 ЖК РФ). Делают они это даже при наличии прямых договоров (пп. «в» п. 31(1) Правил № 354).**

**Требования об организации аварийно-диспетчерского обслуживания жителей МКД относятся к лицензионным. Нарушения в этой работе УО считаются грубыми и могут повлечь административную ответственность.**

**Для РСО создание АДС не является обязательным. Отметил, что применение ГОСТ Р 56038-2023 по управлению МКД носит добровольный характер и не содержит обязательных требований (письмо от 11.03.2024 № 5892-ОГ/00). Органы ГЖН не проводят проверки исполнения его положений (письмо от 12.11.2024 № 30055-ОГ/04). Документы национальной системы стандартизации применяются на добровольной основе, если иное не установлено законодательством. Обязательно следовать ГОСТу только в случае, когда компания публично заявила о соответствии её продуктов и услуг национальному стандарту.**

**Нормы ЖК РФ о выборе жилищного кооператива для управления МКД**

**В октябре Минстрой РФ разъяснил условия, при соблюдении которых домом может управлять жилищный кооператив. Это добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства для удовлетворения потребностей в жилье, а также управления многоквартирным домом (письмо от 21.10.2024 № 61394-ДН/04).**

**Жилищный кооператив вправе это делать, если:**

**- приобрёл и, или осуществил реконструкцию указанного МКД;**

**- учредившие его граждане уплачивают или уже выплатили паевые взносы в установленном размере;**

**- на период выплаты члену ЖК предоставляется помещение в доме, а после полного погашения пая – право собственности на это помещение.**

**Согласно ч. 6 ст. 110 ЖК РФ, в случае выбора такого способа управления МКД кооператив в течение пяти рабочих дней со дня гос. регистрации должен направить в орган ГЖН информацию о решении ОСС и начале работы в доме.**

**Правила выплаты вознаграждения членам Совета МКД и пункты ЖК РФ о кворуме для утверждения размера платы**

**В письме от 15.07.2024 № 18080-ОГ/00 ведомство разобрало схему выплаты вознаграждения членам Совета МКД, когда по решению ОСС управляющая организация собирает и перечисляет средства. При данной схеме между УО и председателем Совета МКД не возникает договорных, в том числе трудовых, отношений. Контролировать исполнение возложенных на компанию обязанностей должны собственники помещений или уполномоченное ими лицо.**

**1 января 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 29.10.2024 № 362-ФЗ с пунктами об освобождении вознаграждений Советов МКД от страховых взносов в отсутствие трудового договора (п. п. 1, 2 ст. 420 НК РФ).**

**В другом письме, касающемся собственников, – от 21.03.2024 № 7308-ОГ/00 – Минстрой России пересмотрел свой подход к вопросу, каким количеством голосов на ОСС утверждается размер платы за содержание жилого помещения. Ранее ведомство настаивало на квалифицированном большинстве. Но в 2024 году эта позиция изменилась: «Размер платы за содержание жилого помещения в МКД принимается простым большинством (более 50%) от общего числа голосов собственников, участвующих в собрании».**

**Правила включения НДС в размер платы за содержание жилого помещения**

**В письме от 04.10.2024 № 58115-ДH/04 Минстрой России разобрал тревожащий УО вопрос о включении НДС в размер платы за содержание жилого помещения после изменений в НК РФ.**

**С 1 января 2025 года организации, применяющие упрощённую систему налогообложения, признаются плательщиками НДС (Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ).**

**Как отметило ведомство, если за календарный год, предшествующий отчётному, доходы организации превышают 60 млн рублей, она не имеет оснований для освобождения от налога на добавленную стоимость. При этом, в силу ч. 1 ст. 143 НК РФ, плательщиками такого налога признаются:**

**- организации;**

**- индивидуальные предприниматели;**

**- лица, перемещающие товары через границу Таможенного союза.**

**Следовательно, физические лица не могут быть плательщиками НДС в связи с потреблением ЖКУ: такой налог нельзя предъявить им дополнительно к стоимости содержания жилого помещения. При этом НДС можно включить в размер платы по договору управления. В силу ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, он определяется на общем собрании собственников с учётом предложений управляющей организации. Поэтому Минстрой РФ предлагает УО во исполнение новых положений налогового законодательства провести ОСС и установить размер платы за содержание жилого помещения, включающий НДС.**

**Нормы Правил № 354 о плате за ГВС, Правил № 491 о перерасчётах и сроках замены ОДПУ**

**Весной 2024 года Минстрой России как минимум дважды возвращался к теме перерасчёта платы за КР на СОИ, настаивая, что управляющие организации были вправе произвести его за весь 2022 год (письма от 02.04.2024 № 8277-ОГ/00, от 03.04.2024 № 8494-ОГ/00).**

**Положения ЖК РФ об обязательной корректировке платы за КР на СОИ действуют с 10 августа 2017 года. Перерасчёт делается в I квартале года, следующего за отчётным, а сумма распределяется равными долями в течение года (пп. «а» п. 29(3) Правил № 491, ПП РФ № 92, постановление Правительства РФ от 27.03.2023 № 480).**

**В письме от 13.08.2024 № 21323-ОГ/00 Минстрой РФ ответил на вопросы об обслуживании ОДПУ, в том числе мерах, принимаемых после выхода счётчика из строя. На его замену, поверку или ремонт у управляющей организации есть «разумный» период, не превышающий трёх месяцев с даты его поломки или повреждения. При нарушении такого срока её можно привлечь к ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.**

**В пояснениях от 11.11.2024 № 29873-ОГ/04 ведомство рассказало, как рассчитывать плату за горячее водоснабжение в домах с ИТП, входящим в состав общего имущества собственников. В письме от 25.06.2024 № 16329-ОГ/00 говорится о нюансах расчётов за отопление в МКД при нулевых показаниях индивидуального прибора учёта. Ведомство считает, что такие данные ИПУ – результат самовольного отключения помещения от внутридомовой системы теплоснабжения.**

**Недоработки и противоречия приказа № 79/пр о размещении информации в ГИС ЖКХ**

**Отдельно остановимся на письме от 20.08.2024 № 47799-АЕ/14: его от Минстроя РФ получил РосКвартал в ответ на обращение, направленное президенту. В нём мы перечислили недоработки и противоречия, которые нашли при анализе приказа № 79/пр о работе поставщиков информации в ГИС ЖКХ.**

**На наш запрос ответил Минстрой РФ: он дал пояснения по каждому из пунктов. Например, мы указали, что в приказе № 79/пр нет требования вносить информацию во вкладку «Фиксация работ и услуг». Но без неё ГИС ЖКХ не позволяет добавить акт выполненных работ. Минстрой РФ признал новые требования к размещению АВР технической ошибкой, но обязал УО добавлять информацию в эту вкладку, чтобы соблюдать последовательность в процессе размещения данных.**

**Ещё одна проблема – поставщикам информации приходится вручную проверять актуальность кадастровых номеров. Необходимо, чтобы в систему при интеграции с ЕГРН подгружались только достоверные данные Росреестра. Но Минстрой РФ посчитал, что УО и ТСЖ нужно лишь более внимательно выбирать КН и самостоятельно их проверять. А при обнаружении ошибок компании – подавать заявление об их исправлении (ч. ч. 1, 4 ст. 15 № 218-ФЗ).**

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

1. **Изучаем новые нормативно –правовые акты,**

**принятые в 2024 году**

**Ранее мы собрали в статье нормативно-правовые акты за 2024 год.**

**В настоящей статье мы детально разберём изменения в проведении ОСС, в процессе взыскания долгов, в налогообложении, правилах содержания МКД и капремонта.**

**О системообразующих сетевых организациях и критериях их отбора**

**Согласно Федеральному закону от 13.07.2024 № 185-ФЗ, в регионах начнут работать системообразующие электросетевые организации. В их обязанности будут входить в том числе: - взаимодействие с потребителями и энергосбытовыми компаниями в режиме единого окна;**

**- эксплуатация бесхозяйных электросетевых объектов;**

**- устранение масштабных аварий на сетях;**

**- участие в рассмотрении проектов инвестпрограмм сетевых компаний в том же регионе и обсуждении предложений по тарифам на передачу электроэнергии.**

**Во исполнение № 185-ФЗ Правительство РФ утвердило требования к СТСО и правила их назначения (постановление от 28.08.2024 № 1159). Среди критериев для получения такого статуса – отсутствие данных о признании организации банкротом и о просроченной задолженности за услуги по передаче электроэнергии, владение объектами электросетевого хозяйства и их готовность к отопительному сезону.**

**О проведении онлайн-ОСС и выписках из ЕГРН**

**1 марта 2025 года собственники помещений в МКД больше не смогут использовать иные, негосударственные или нерегиональные, информационные системы для голосования на ОСС.**

**Такие изменения в ЖК РФ вносятся Федеральным законом от 13.12.2024 № 463-ФЗ. Кроме этого, администраторов собраний обяжут указывать в системе СНИЛС голосующих. В первый день 2025 года вступил в силу приказ Росреестра от 28.10.2024 № П/0335/24: повышены тарифы на получение выписок из ЕГРН – как бумажных, так и электронных. Актуализация данных о собственниках помещений в МКД, например, о юр. лицах обойдётся организаторам ОСС в два раза дороже. Также произошли изменения в составе выписок. Федеральным законом от 26.12.2024 № 482-ФЗ устанавливается требование указывать в ЕГРН сведения не только о собственнике квартиры, но и о членах его семьи, имеющих право пользоваться жилплощадью.**

**О взыскании долгов за ЖКУ и об обращении в суд**

**Федеральным законом от 12.06.2024 № 135-ФЗ внесены изменения в ГПК РФ. Документ вступит в силу 1 сентября: с этого дня взыскатель обязан направить должнику копию заявления о вынесении судебного приказа, чтобы тот заблаговременно узнал о требованиях (ст. ст. 124, 113, 333 ГПК РФ).**

**А 8 сентября вступил в силу Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ, которым в десятки раз увеличены пошлины за обращение в суды. По мнению ВС РФ, индексация послужит стимулом для сторон добровольно исполнять обязательства и урегулировать споры в досудебном порядке.**

**О новых правилах налогообложения и уплаты взносов с вознаграждения членов Советов МКД**

**1 января 2025 года произошли два изменения в сфере налогообложения, непосредственно касающиеся УО и ТСЖ. Это Федеральные законы:**

**- от 12.07.2024 № 176-ФЗ, который обязывает платить НДС всех юрлиц, оборот которых составил более 60 млн рублей за предыдущий год – независимо от режима налогообложения;**

**- от 29.10.2024 № 362-ФЗ с пунктами об освобождении вознаграждений Советов МКД от страховых взносов в отсутствие трудового договора (п. п. 1, 2 ст. 420 НК РФ).**

**Также вступили в силу новые требования к платёжным агентам, введённые Федеральным законом от 10.07.2023 № 298-ФЗ: они должны стать членами саморегулируемых организаций.**

**В конце года начали действовать отдельные пункты постановления Правительства РФ от 22.06.2024 № 848, устанавливающие новые правила оформления субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг. Заявление на такую господдержку во всех регионах можно подать через Госуслуги.**

**О работах по содержанию МКД, провайдерах,**

**обслуживании ВДГО и лифтов**

**Федеральным законом от 26.02.2024 № 22-ФЗ перенесены сроки начала действия требований № 194-ФЗ о лицензировании работ по дератизации, дезинсекции и дезинфекции – с 1 сентября 2024 на 1 марта 2025 года.**

**Самым резонансным НПА года в сфере содержания МКД можно признать Федеральный закон от 06.04.2024 № 67-ФЗ: законодатели позволили операторам связи безвозмездно и без решения ОСС размещать сети в МКД, если хотя бы один житель пользуется их услугами. 20 августа вступили в силу Правила взаимодействия управляющих МКД с провайдерами и технические требования к монтажу оборудования (ПП РФ от 06.08.2024 № 1055).**

**1 сентября 2024 года начал действовать приказ Ростехнадзора от 28.12.2023 № 495 с порядком ведения реестра лифтов. Владельцы такого оборудования могут через Госуслуги уведомлять ведомство о вводе объекта в эксплуатацию и демонтаже. Ответ на обращение заявитель получит также онлайн – в течение 2-3 рабочих дней.**

**На пять лет продлён срок службы лифтов, которые, согласно ТС ТР № 011/2011, нужно было к февралю 2025 года заменить на новые. Такое решение от 29.11.2024 № 112 принято Советом Евразийской комиссии. Обеспечение безопасности эксплуатируемых кабин до приведения их в соответствие с техническим регламентом проводится согласно законодательству членов ЕАЭС. 1 марта 2025 года изменятся Методические указания по расчёту размера платы за техобслуживание внутриквартирного и внутридомового газового оборудования (приказ от 29.05.2023 № 387/пр). Это потребовалось из-за многократного роста стоимости таких услуг после введения монополии на данные работы и утверждения правил расчёта их стоимости.**

**Приказом от 04.10.2024 № 673/пр Минстрой РФ корректирует:**

**- перечень расходов, учитываемых при расчёте стоимости договора;**

**- коэффициенты, применяемые к сумме затрат на работы, проводимые организацией вне населённого пункта, где она расположена.**

**Об актуализации программ капремонта и спецконтрактах**

**1 сентября 2024 года Федеральным законом от 27.11.2023 № 561-ФЗ введён в действие п. 1.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ о капремонте. Владельцы помещений в МКД получили возможность на основании решения ОСС провести обследование технического состояния дома. По его результатам жители могут подать заявление об изменении установленных регпрограммой сроков капремонта.**

**В тот же день вступил в силу № 238-ФЗ – строительный контроль при таких работах может проводить уполномоченный региональной властью орган, а собственники помещений в МКД со спецсчётом вправе отказаться от его услуг на ОСС (ст. 166 ЖК РФ).**

**Также Минстрой РФ обновил методические рекомендации по определению стоимости капремонта: приказ от 25.09.2018 № 618/пр утратил силу. Его заменил аналогичный НПА от 06.05.2024 № 306/пр, который позволит унифицировать подходы к долгосрочному планированию региональных программ капремонта.**

**А в сентябре кабмин утвердил новый инструмент для ФКР – спецконтракт. Победители торгов смогут заключить долгосрочный договор на поставку материалов и оборудования, но с инвестиционными обязательствами. Контроль за его исполнением возложен на региональные органы власти (постановление Правительства РФ от 17.09.2024 № 1271).**

**О санкциях за некачественные коммунальные услуги и перерасчётах**

**Федеральным законом от 29.05.2024 № 116-ФЗ установлен новый размер санкций в отношении ресурсоснабжающих организаций за нарушения режима обеспечения и качества коммунальных услуг. Согласно ст. 7.23 КоАП РФ в редакции № 116-ФЗ, штрафы составляют:**

**- 5–10 тысяч рублей для должностных лиц;**

**- 30–50 тысяч рублей для юр. лиц и ИП;**

**- при повторном нарушении – 10–30 и 50–100 тысяч соответственно.**

**Постановление Правительства РФ от 11.04.2024 № 460 вносит в Правила № 354 новое основание для перерасчёта платы за коммунальную услугу при временном отсутствии потребителя в квартире – в связи с его призывом на военную службу по мобилизации в Вооружённые Силы РФ.**

**Постановлением от 01.11.2024 № 1469 определены пороговые значения диапазонов для дифференцированных тарифов на электроэнергию.**

**О новых требованиях к УО и работе в ГИС ЖКХ**

**1 марта 2025 ужесточатся требования к управляющим организациям, прописанные в Положении № 1110 (постановление Правительства РФ от 31.07.2024 № 1040): Надзорные органы будут добавлять в реестр дисквалифицированных лиц информацию об учредителе УО, лишённой лицензии, если его доля в уставном капитале составляла более 50%. Такое лицо не сможет создать новую компанию в течение трёх лет. Дисквалифицированный гендиректор управляющей организации будет не вправе учредить УО с долей бизнеса более 50%. Приказом от 04.07.2024 № 443/пр Минстрой России скорректировал перечень заданий квалификационного экзамена (приложение 4 к № 789/пр). Ведомство изменило вопрос № 24, касающийся лицензионных требований УО. В правильный ответ включены новые позиции, установленные с 1 сентября Федеральным законом от 25.12.2023 № 662-ФЗ. Одним из важных НПА 2024 года можно назвать новый приказ о работе УО, ТСЖ и кооперативов в ГИС ЖКХ – от 07.02.2024 № 79/пр. Он вступил в силу 1 сентября 2024 года и заменил № 74/114/пр.**

**О вывозе ТКО, расчётах платы за него и ведении территориальных схем**

**В 2024 году Правительство РФ приняло три постановления о ТКО:**

**- от 24.05.2024 № 671, регулирующее их коммерческий учёт;**

**- от 18.03.2024 № 318 с изменениями в п. п. 86.1, 91, 148.30 Правил № 354 – орган региональной власти может принять решение о расчёте платы за вывоз ТКО по нормативу с последующим перерасчётом за год по аналогии с КР на СОИ;**

**- от 06.06.2024 № 775 с регламентом создания и утверждения электронных территориальных схем обращения с отходами.**

**26 декабря президент России подписал № 497-ФЗ по вопросам вывоза мусора из труднодоступных населённых пунктов. На арктических территориях максимальный срок накопления отходов I и II классов опасности повысят до 24 месяцев. Также документ вводит в законодательство понятие перегрузочной станции.**

**О расчётах платы за отопление, нормативах и оценке готовности объектов к осенне-зимнему периоду**

**Минэнерго России приказом от 13.11.2024 № 2234 утвердило правила обеспечения готовности зданий и сетей к отопительному периоду и определило порядок проведения её оценки. Документ разработан во исполнение Федерального закона от 08.08.2024 № 311-ФЗ и вступит в силу 1 марта 2025 года. В нём устанавливаются сроки и программы подготовки, обязательные требования к этой работе для органов МСУ, теплоснабжающих и теплосетевых организаций, УО и ТСЖ. Правительство России внесло корректировки в правила перехода регионов к единым нормативам потребления коммунальных услуг. По решению региона он может быть поэтапным. При этом органы власти субъектов обязаны рассчитать такие показатели и для домов с двухкомпонентными тарифами (ПП РФ от 28.12.2024 № 1979).**

**1 марта 2025 года начнёт действовать постановление Правительства РФ от 29.08.2024 № 1176 с изменениями в Правилах № 354 об отоплении.**

**В НПА уточняются:**

**- порядок расчёта платы за теплоснабжение в МКД и жилом доме, а также среднемесячного объёма потребления теплоэнергии;**

**- полномочия органов власти субъектов РФ по вопросу выбора способа оплаты этой коммунальной услуги;**

**- какие данные по площади помещений брать за основу при начислениях и как рассчитывать плату за теплоснабжение, если вышел из строя ОДПУ.**

**О штрафах за незаконное распространение персональных данных и не уведомление Роскомнадзора об их обработке**

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

**Федеральным законом от 30.11.2024 № 421-ФЗ внесены изменения в Уголовный кодекс России: - прописана ответственность за несогласованное использование и передачу ПДн, полученных путём неправомерного доступа к их базам на компьютерах. 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.   Также операторы ПДн могут быть наказаны по ч. 10 ст. 13.11 КоАП РФ – за неуведомление Роскомнадзора о намерении проводить обработку персональных данных. Руководители организаций заплатят за такое нарушение от 30 до 50 тысяч рублей, юрлица и ИП – от 100 до 300 тысяч.**

**О проведении надзорных мероприятий и работе с обращениями граждан**

**Постановлением от 11.09.2024 № 1234 Правительство РФ утвердило особенности организации и осуществления государственного надзора и муниципального контроля. Изменения внесены в ПП РФ от 10.03.2022 № 336: Срок проведения профилактических визитов, не предусматривающих возможность отказа от них, составляет 10 рабочих дней вместо одного.**

**К таким визитам относятся мероприятия по поручениям президента, председателя Правительства России и его замов.**

**Контролирующие органы в некоторых случаях получили право выдавать предписания по итогам проведения КНМ без взаимодействия с контролируемым лицом.**

**Например, это касается проверок применения контрольно-кассовой техники или в сфере благоустройства.**

**В конце 2024 года депутаты традиционно приняли НПА о надзоре. Федеральный закон от 28.12.2024 № 540-ФЗ вносит изменения в № 248-ФЗ: проведение плановых мероприятий зависит от категории риска, к которой отнесено юр. лицо. Документ вступил в силу со дня опубликования, за исключением отдельных положений.**

**Ещё одним нормативно-правовым актом законодатели установили, что с 30 марта 2025 года подать жалобу онлайн можно только через ГИС ЖКХ, Госуслуги или другие государственные системы с ЕИАС (Федеральный закон от 28.12.2024 № 547-ФЗ).**

**О признании домов аварийными и выделе машино-места из общего имущества**

**2 ноября 2024 года кабмин внёс изменения в Правила № 47 с порядком признания здания аварийным (ПП РФ от 19.10.2024 № 1396). В абз. 1 п. 34 Правил № 47 прописали, что дом признаётся подлежащим расселению и сносу при его плохом техническом состоянии, установленном в соответствии с ГОСТ 31937-2024. Заключение об аварийности дома делает юр. лицо – член саморегулируемой организации, отвечающей требованиям п. 2 ч. 4 ст. 55.26-1 ГрК РФ. Компания должна обосновать выводы поверочными расчётами несущей способности конструкций и, или основания фундаментов. Исключение сделано для домов в один-два этажа. Их обследование можно проводить без применения ГОСТ 31937-2024, по сводам правил оценки технического состояния МКД.**

**Ещё один НПА 2024 года, касающийся многоквартирных домов – Федеральный закон от 23.11.2024 № 403-ФЗ с изменениями в процессе регистрации прав на машино-место после его выделения из общего имущества. Сделать это можно без собрания – по согласованию с другими совладельцами. Если же они будут против, то собственнику придётся созывать ОСС или добиваться решения через суд.**

**О стандартах систем учёта коммунальных ресурсов и проведения капремонта**

**1 января 2025 года вступили в силу новые ГОСТы:**

**- 71393-2024 «Автоматизация систем учёта и управления коммунальными ресурсами в МКД»;**

**-71545-2024 «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в многоквартирных домах. Основные положения»;**

**- 35077-2024 «Модификация лифтов в период назначенного срока службы. Общие требования». Ранее начали действовать и другие стандарты, касающиеся УО и ТСЖ. Например, ГОСТ 56193-2024 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования». Он вступил в силу 1 августа 2024 года.**

**В работе у Госдумы РФ, министерств и ведомств находятся ещё несколько десятков проектов НПА, касающихся сферы ЖКХ. Следите за их движением на портале, а также присоединяйтесь к нашему телеграм-каналу, чтобы ничего не пропустить.**

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

1. **Что учесть при заключении договора с РСО, чтобы не платить за других**

**В договорах УО с поставщиками электроэнергии обязательно фиксируются точка поставки ресурса и данные о расчётных ПУ. Подписав такой документ не глядя, компания может взять на себя обязательства платить «за соседей». На примере судебного дела разбираем подобную ситуацию, чтобы не совершать такие же ошибки.**

**В договоре энергоснабжения фиксируются расчётные приборы учёта**

**и точка поставки ресурса**

**В жилом комплексе на шесть домов для предоставления услуг водоснабжения была построена насосная станция, потреблявшая электроэнергию. Организация, взяв в управление три МКД, подписала с РСО договор энергоснабжения, в котором стороны зафиксировали:**

**- точку поставки ресурса – насосная станция;**

**- расчётные приборы учёта, там установленные.**

**УО с 2019 года исправно оплачивала счета за электроэнергию, но затем осознала, что станция обслуживает и другие МКД, а значит, не относится к общедомовому имуществу жилфонда в её управлении. Организация не обязана оплачивать всё электричество, истраченное на его содержание. УО обратилась с иском к РСО о взыскании неосновательного обогащения на 373,7 тысячи рублей, уплаченных компанией за всех, а также процентов – ещё 40 тысяч (дело № А57-14840/2022).**

**Объекты, потребляющие электроэнергию и фигурирующие в договоре с РСО, могут использоваться несколькими МКД**

**Первая инстанция при рассмотрении дела встала на сторону УО. Она отметила, что компания-истец обязана оплачивать только электроэнергию, потреблённую для надлежащего управления МКД в её лицензии (ч. 4.1 ст. 157 ЖК РФ). Для определения назначения насосной станции и объёма ресурса, затраченного в спорный период каждым МКД жилого комплекса в отдельности, суд назначил экспертизу. Её итоги подтвердили, что оборудование используется для водоснабжения всех домов в ЖК. РСО попыталась указать на подписанный истцом акт разграничения балансовой принадлежности: согласно документу, точкой поставки электроэнергии является насосная станция. Но суд отклонил этот довод, поскольку экспертиза подтвердила факт потребления части энергоресурса третьими лицами.**

**Суд решил, что УО излишне заплатила 236,7 тысячи рублей за электроэнергию, затраченную станцией на поставку воды в дома, которые не находились на обслуживании компании-истца. Он обязал РСО вернуть компании эти деньги, а также** **выплатить ещё 36 тысяч – проценты за пользование чужими средствами.**

**По одной точке поставки электроэнергии РСО вправе заключить только один договор энергоснабжения**

**Тогда РСО подала апелляционную жалобу:**

**- Заключение экспертизы противоречит требованиям законодательства. Эксперт рассчитал количество электроэнергии, затраченной на работу насосной станции, пропорционально объёму потребления воды каждым домом. Но Основные положения № 442 не содержат такого расчётного способа.**

**- Данные РСО по приборам учёта являются правомерным и обоснованным.**

**- УО не заявляла об исключении из договора насосной станции, о внесении в него иных изменений, направленных на решение спорного вопроса, или о согласовании способа разделения объёма электроэнергии.**

**Суд при повторном рассмотрении дела отметил нарушения со стороны коллег. Решение первой инстанции фактически возложило на поставщика обязанность заключить несколько договоров энергоснабжения по насосной станции.**

**Это недопустимо: в отношении одного энергопринимающего устройства может быть только один такой договор (п. 28 Основных положений № 442). РСО не вправе продавать ресурс по объекту энергоснабжения нескольким организациям.**

**О разногласиях по условиям договора энергоснабжения нужно заявлять до его подписания – или оспорить его в суде**

**Апелляционный суд внимательно рассмотрел условия заключённого между сторонами спора договора, где зафиксирован порядок определения объёмов ресурса и его оплаты. Точкой поставки электрической энергии утверждена насосная станция, а установленные там ПУ – расчётными. УО-истец не доказала, что заявляла о разногласиях по этим пунктам договора, и он не признан недействительным или незаключённым. Следовательно, насосная станция – место исполнения взаимных обязательств компании и РСО. Объёмы поставки ресурса подтверждены актами снятия показаний за спорный период и подписаны сетевой организацией. То, что УО-истец не управляет двумя МКД комплекса, не освобождает её от обязанности оплачивать счета по заключённому договору. При этом разделить объём ресурса, потребляемого насосной станцией, пропорционально количеству поставленной в дома воды, нельзя: такого способа расчётов в НПА нет.**

**УО, подписав договор энергоснабжения общего для ЖК комплекса, платит за свои и чужие МКД**

**Обобщив все доказательства и нормы НПА, апелляционный суд пришёл к выводам, что:**

**- УО-истец не могла не знать о том, что насосная станция работает на подкачку воды всех домов ЖК, но подписала договор энергоснабжения и исполняла его несколько лет без претензий;**

**- она перечисляла РСО плату за электроэнергию по долгам третьих лиц – организаций, управляющих ещё двумя МКД;**

**- поставщик ресурса в такой ситуации являлся добросовестным кредитором, который обязан принять исполнение третьим лицом обязательств за должников.**

**В итоге инстанция определила, что перечисленные УО деньги не являлись неосновательным обогащением и оснований для удовлетворения иска отсутствовали.**

**Статус общего для ЖК объекта, потребляющего электроэнергию, не освобождает УО от обязанности платить по договору с РСО**

**Управляющая организация обратилась в кассационный суд, настаивая, что спорная насосная станция ей не принадлежит и она не обязана оплачивать всю поставленную на этот объект электроэнергию. Однако и кассация подтвердила правильность выводов апелляционной инстанции. Верховный Суд РФ отказался пересматривать дело, отметив в определении от 06.09.2024 № 306-ЭС24-15681: «Доводы заявителя жалобы сводятся к несогласию с выводом о принадлежности истцу спорной насосной станции и касаются доказательной базы и её оценки компетентным судом». Дело № А57-14840/2022 доказывает, насколько важно при принятии дома в управление внимательно, а не формально подойти к заключению договоров, составлению перечня общего имущества и приёмке документации от предыдущей УО. При наличии разногласий – заявлять о них, а при необходимости – оспаривать условия договора с РСО в суде.**

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

1. **Указывает ли УО персональные данные в реестре собственников для ОСС**

**Практика по вопросу содержания реестра собственников в последние годы складывалась не в пользу УО – суды и ГЖИ требовали указывать в таких документах ПДн. Но в конце 2024 года управляющей организации из Орла удалось выиграть подобное дело в двух инстанциях. Узнайте, как компания аргументировала свою позицию.**

**Персональные данные предоставляются третьим лицам только с письменного согласия субъекта ПДн**

**Владелец помещения в одном из МКД Орла запросил у УО реестр собственников для организации ОСС. Компания ответила, что, в соответствии со ст. 36.3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, Росреестр предоставляет такие данные третьим лицам только при наличии в ЕГРН соответствующего заявления правообладателя. Без него компания не имеет права это делать. Тогда инициатор собрания направил жалобу в ГЖИ, и та провела проверку. Она посчитала, что УО нарушила ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ. В этой норме сказано, что управляющая организация обязана вести реестр собственников помещений МКД, включающий в себя:**

**- ФИО физлица или полное наименование юр. лица,**

**- номер помещения,**

**- сведения о доле в праве на общее имущество дома.**

**По итогам проверки компания получила предписание с требованием устранить нарушение и предоставить собственнику запрашиваемые данные. Организация не согласилась с этим и обратилась в ГЖИ для обжалования документа. Но ведомство отказало, и УО подала иск в суд (дело № А48-670/2024).**

**Передача ПДн по запросу инициатора ОСС также требует согласия жителей Суд первой инстанции согласился с аргументом УО, в котором она ссылалась на ст. 36.3 № 218-ФЗ: нельзя передать третьим лицам личные данные владельцев недвижимости без их письменного согласия.**

**Из этого правила есть исключения:**

**- если сведения необходимы лицу для защиты своих прав и законных интересов, то по его заявлению их запрашивает нотариус (ст. 85.1 Основ законодательства РФ от 11.02.1993 № 4462-I).**

**Согласно пп. «д» ч. 4 ст. 4 № 266-ФЗ, для получения данных о собственниках УО может обратиться к нотариусу – подать письменное заявление, указав, что такие сведения необходимы для защиты своих прав и законных интересов. Но нотариус запросит ПДн только «при предоставлении письменных доказательств, подтверждающих достаточные обстоятельства» (ч. 5 ст. 3 № 266-ФЗ). Согласно ст. 85.1 № 4462-I, под письменными доказательствами в данном случае имеются в виду:**

**- договор между заявителем и правообладателем, например, управления или ресурсоснабжения; - основания для иска к правообладателю из-за задолженности по платежам, в том числе за ЖКУ.**

**Если причины нет, нотариус выдаёт заявителю мотивированный отказ в предоставлении персональных сведений. В рассматриваемом деле суд установил, что собственники МКД не подавали в ЕГРН заявления о предоставлении их персональных данных третьим лицам. Согласно № 266-ФЗ, в таком случае ПДн могут быть переданы только отдельным категориям лиц, например, для установления факта наличия этих сведений в реестре или подачи иска в суд. УО могут получать информацию о жителях дома непосредственно от них самих, органов государственной власти РФ или МСУ. Однако нигде не указано, что управляющая организация вправе предоставить эту информацию третьим лицам без согласия собственников.**

**Суд пришёл к выводу, что предписание ГЖИ не соответствует законодательству, а требование его выполнить нарушает права УО в сфере предпринимательской деятельности. Инстанция признала его незаконным. Ведомство подало апелляционную жалобу. По его мнению, согласие жителей на передачу ПДн в данном случае не требовалось, так как с заявлением обратился инициатор ОСС. Вторая инстанция рассмотрела дело с учётом этого аргумента, однако оставила решение без изменений.**

**Инициаторы ОСС и ГЖИ считают, что УО обязана передать реестра собственников с персональными данными**

**Хотя дело № А48-670/2024 не окончилось –  ГЖИ подала кассационную жалобу, оно интересно УО тем, что две инстанции встали на сторону компании в вопросе о содержании реестра собственников, направляемого инициатору ОСС.**

**Как показывает судебная практика, обычно инстанции признают правоту ГЖИ и требуют от УО указывать в таких документах персональные данные жителей, например:**

**- Компания из Екатеринбурге, в схожей ситуации не смогла оспорить предписание (дело № А60-4615/2024). УО предоставила жителю только часть данных, объяснив это тем, что ряд корпусов обслуживаемого ЖК ещё достраивается и она не имела на момент запроса актуальных сведений. Но три инстанции обязали организацию направить инициатору ОСС реестр, содержащий ПДн всех собственников.**

**- Похожий случай произошёл с одной из компаний Нижнего Новгорода (дело № А43-32326/2023). Она не смогла предоставить для проведения ОСС данные, подтверждающие право собственности на все жилые помещения дома. Орган ГЖН выдал предписание об устранении этого нарушения. Компания ссылалась на ЖК РФ, Правила № 416 и приказ № 44/пр, в которых описаны требования к проведению общего собрания. Ни в одном из этих НПА не прописано, что УО должна передать инициатору эти сведения. Три инстанции отказали УО: они посчитали этот довод несостоятельным и указали, что, согласно ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ, ведение реестра является обязательным лицензионным требованием.**

**- В деле № А28-4644/2024 УО из Кировской области отказалась предоставить данные, аргументируя это тем, что заявитель не подтвердил статус инициатора ОСС. Для этого, по мнению компании, необходимо уведомить Роскомнадзор о намерении обрабатывать ПДн. На основании этого организация просила отменить предписание ГЖИ. Но суд отказал УО: в силу ст. ст. 44, 45 ЖК РФ любой собственник помещений в МКД может инициировать ОСС. Чтобы получить сведения о жителях, необходимые для подведения итогов голосования, инициатор должен направить в УО заявление и указать цель организации собрания. Этих оснований достаточно для предоставления компанией реестра.**

**Жилищные НПА не обязывают УО направлять инициатору ОСС реестр с ФИО собственников без их согласия**

**В рассмотренном выше деле № А48-670/2024 УО смогла отстоять свою позицию, грамотно построив защиту: на нормах № 266-ФЗ и ст. 36.3 № 218-ФЗ, в соответствии с которыми в выписках из ЕГРН не указываются ПДн собственников объектов недвижимости без их письменного согласия; на позиции Минстроя РФ из письма от 25.01.2023 № 3275-МС/04, разъясняющего, что без записи в реестре недвижимости персональные данные правообладателя предоставляются только отдельным категориям лиц и нотариусу. Также УО уточнила в своих пояснениях, что на момент получения запроса от жителя не располагала достоверными данными о собственниках помещений в МКД, а механизм их актуализации законодательством не предусмотрен. К тому же в ходе разбирательства организация направила инициатору ОСС реестр, но в графе «ФИО» указала «физическое лицо», скрыв персональные данные, как этого требовал закон. С действиями УО согласны и эксперты Ассоциации «Р1». Они указали, что реестр собственников, прилагаемый к протоколу общего собрания по приказу № 44/пр, содержит более расширенные сведения, чем реестр, который компания должна вести в силу ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ. Из буквального толкования приведённой части Жилищного кодекса России следует, что УО и ТСЖ обязаны передать реестр только инициатору ОСС, если он предоставит доказательства созыва собрания. При этом документ может не содержать сведений о ФИО жителей.**

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

1. **Когда установка камер в МКД и на придомовой территории законна**

**В судебной практике о видеонаблюдении в МКД есть разные позиции по вопросу, требуется ли для установки оборудования согласие ОСС и в каких случаях монтаж камер незаконен. В конце 2024 года появилось новое решение инстанций. Забирайте его обзор, а также подборку дел по теме.**

**Работа видеооборудования не нарушает право на частную жизнь собственников**

**Собственник помещения в одном из МКД Краснодара обратился в суд с иском к соседу, установившему видеокамеру с динамиком в общем коридоре (решение Ленинского районного суда от 30.05.2023 № 2-3930/2023). Камера висела так, что позволяла видеть часть квартиры истца, когда тот открывал свою дверь. Запись велась круглосуточно, и впоследствии её фрагмент попал в общедомовой чат. По данным истца, владелец камеры:**

**- не инициировал ОСС,**

**- не получил письменного согласия других жителей на монтаж оборудования в месте общего пользования,**

**- не установил извещающей таблички о непрерывном видеонаблюдении.**

**Истец просил суд обязать соседа демонтировать камеру, взыскать компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей и передать ему все видео- и аудиозаписи для уничтожения.**

**Нет факта причинения морального вреда жителям МКД**

**Первая инстанция отказала в удовлетворении всех требований и указала, что:**

**- на момент принятия решения собственник оборудования уже демонтировал его;**

**- заявитель не доказал факта причинения ему морального вреда согласно ст. 151 ГК РФ и не обосновал требование о передаче записанных данных для уничтожения.**

**Ссылаясь на ст. ст. 209, 246, 247 ГК РФ, суд также отметил, что законодательство не содержит запрета на установку камер в подъезде. Апелляционная инстанция сочла демонтаж оборудования недостаточным основанием, чтобы отказать во взыскании компенсации морального ущерба. С помощью видео фиксации собственник камеры ежедневно собирал и хранил информацию о частной жизни другого жителя МКД. Суд обязал ответчика выплатить соседу компенсацию в размере 25 000 рублей и возместить судебные расходы в 13 000 рублей (определение Краснодарского краевого суда от 25.07.2024 № 33-21347/2024). Кассация поддержала это решение (определение Четвёртого КСОЮ от 26.11.2024 № 88-36132/2024).**

**Решение по вопросам установки видеонаблюдения и сумме его обслуживания принято на ОСС**

**В Димитровграде УО и компания-подрядчик установили камеры на фасаде и в подъездах дома и внесли содержание в стоимость ЖКУ. Собственники с этим не согласились и обратились в суд (решение Димитровградского городского суда от 29.09.2015 № 2-2876/2015). Они не смогли представить протокол общего собрания, где жители проголосовали «за» подключение услуги. Однако подрядчик ссылался на наличие договоров на установку и обслуживание оборудования с владельцами восьми квартир в доме. Суд указал на необходимость согласовывать подобные действия на ОСС. В ходе разбирательства было установлено, что УО незаконно взимала плату за обслуживание видеокамер. На общем собрании, где решался вопрос об их монтаже, отсутствовал кворум, а в бюллетенях и реестре были неверно указаны данные участников голосования. Решение ОСС было признано недействительным, а УО пришлось демонтировать оборудование и делать перерасчёт.**

**Камеры не наносят вреда общему имуществу и не мешают жителям его использовать**

**Но суды не всегда требуют демонтировать камеры, установленные без решения ОСС. Так, в 2021 году УО из Москвы при осмотре МКД зафиксировала, что компания-арендатор установила видеокамеру в подъезде (дело № А41-3371/2021). Управляющая организация потребовала убрать оборудование, а затем обратилась в суд. Основным доводом стало отсутствие согласия ОСС по вопросу монтажа камер. Суды удовлетворили иск УО. Лестницы и лестничные площадки – общая долевая собственность, владение и пользование которой должны проводиться по соглашению всех участников. Эта позиция отражена в п. 26 Обзора практики ВС РФ от 07.04.2021 № 1.**

**Кассационный суд встал на сторону компании-арендатора, указав, что истец должен доказать: реальное нарушение своего права, создание ответчиком препятствий в использовании общего имущества или его порчу из-за установки видеокамеры. Как отметил суд, обзор камеры направлен только на МОП, что не нарушает гарантированных Конституцией РФ прав на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну.**

**Установка не нарушает закон о защите персональных данных**

**В суде могут оказаться не только собственники или компании-арендаторы, но и УО или ТСЖ. Поэтому им нужно отслеживать практику по теме и учитывать выводы инстанций, чтобы избежать демонтажа камер и перерасчёта платы за содержание дома.**

**Особенности проведения ОСС. Предоставление дополнительной услуги видеонаблюдения в МКД происходит только с согласия ОСС. Для принятия решения по установке камер и начислению платы требуется ⅔ от всех голосов в доме. Связь с законом о защите ПДн. Даже если ОСС согласовало этот вопрос, смонтированные камеры не должны нарушать требования № 152-ФЗ и гарантию неприкосновенности частной жизни, как в разобранном выше деле № 2-3930/2023. При этом, как показывает судебная практика, использование системы видеонаблюдения не всегда подпадает под действие НПА о защите ПДн. Примеры дел привела глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец. Камеры установлены законно, если:**

**- ОСС это одобрило и они не имеют возможности фиксировать частную жизнь внутри квартир собственников (определение Восьмого КСОЮ от 19.10.2019 № 88-100/2019);**

**- направлены на придомовую территорию и «не свидетельствуют о совершении действий по хранению, использованию, распространению сведений о частной жизни» (определение Третьего КСОЮ от 27.01.2021 № 88-235/2021).**

**Современное оборудование. В некоторых новых домах застройщики или УО устанавливают умные домофоны, при применении которых происходит обработка биометрии физлиц. Использовать такие ПДн для установления личности уже можно только при наличии письменного согласия собственника. Основным поводом для демонтажа оборудования и перерасчёта платы за его обслуживание является отсутствие согласования на общем собрании собственников. Но иногда и это условие можно опустить. Например, Третий КСОЮ дал разъяснение, что власти вправе устанавливать видеокамеры системы «Безопасный город» на подъездах домов без согласия жителей. Чтобы избежать конфликта, необходимо своевременно информировать собственников о плюсах и условиях установки видеонаблюдения. Например, такая мера защиты поможет повысить культуру проживания в МКД, отстоять интересы в суде или уличить вандалов на месте преступления.**

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

1. **Ответы на вопросы**

**Читайте обзор шести ситуаций.**

**Вправе ли потребитель демонтировать ИПУ, чтобы перейти на расчёты по нормативу**

**Потребитель демонтировал прибор учёта воды, чтобы перейти на расчёты по нормативу из-за большого расхода ресурса. Может ли исполнитель услуг запретить физлицу такие действия и на каком основании?**

**Если в жилом помещении установлены ИПУ, то размер платы определяется согласно их показаниям, а при отсутствии прибора учёта – исходя из нормативов.**

**В случае, когда счётчика нет, а обязанность по его установке существует, то при начислении учитывается повышающий коэффициент (п. 42 Правила № 354). Исполнитель коммунальных услуг вправе проверить показания счётчика. Если собственник не пустит проверяющих в квартиру два и более раза, то исполнитель составляет акт об этом и при начислениях также применяет повышающий коэффициент.**

**Законодательно не установлено право демонтировать ИПУ холодной воды, так как абонент при наличии технической возможности обязан его установить (п. 81 Правил № 354). Отказ в переходе на расчёты по нормативу нужно подкрепить ссылкой на п. 42 Правил № 354.**

**Как сделать перерасчёт платы за одну услугу по содержанию МКД при муниципальном тарифе**

**Управляющая организация использует муниципальный тариф для начисления платы за содержание и ремонт общего имущества. Как сделать перерасчёт за одну из составляющих такого тарифа?**

**Если УО ненадлежащим образом выполняла свои обязанности по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, она должна снизить размер платы в соответствии с ч. 10 ст. 156 ЖК РФ.**

**Порядок перерасчёта утверждён Правилами № 491. В п. 6 этого НПА указано, что сумма уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения, а в п. 10 документа дана формула расчёта. Для таких начислений УО использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ, содержащиеся в смете органа МСУ в соответствии с п. 11 Правил № 491. Таким образом, стоимость конкретной услуги для перерасчёта можно узнать из этой сметы.**

**Как взыскать задолженность за ЖКУ по квартире в новостройке при отсутствии данных о собственнике**

**У управляющей организации нет данных о жителях квартиры в новостройке и праве собственности на неё. Компания знает только, что помещение приобретено по договору долевого участия. Как взыскать задолженность за ЖКУ?**

**Для подачи иска или заявления на судебный приказ необходимы данные о должнике и его идентификаторы. К ним относятся СНИЛС, ИНН, серия и номер паспорта, водительского удостоверения.**

**18 марта 2023 года вступил в силу Федеральный закон от 18.03.2023 № 80-ФЗ, который установил: если у управляющей организации нет идентификаторов или данных о собственнике помещения, она может указать это в иске. В таком случае суд обязан сам запросить такие сведения в Фонде пенсионного и социального страхования, налоговых органах или ОВД.**

**Если же дольщик не зарегистрировал право на квартиру, то её собственником является застройщик, с которого УО и должна взыскать задолженность за ЖКУ.**

**Нужно ли согласие ОСС на начисление платы за обслуживание шлагбаума, установленного застройщиком**

**Как УО поставить на баланс, переданный застройщиком шлагбаум, и что делать, если жители отказываются включать его в состав общего имущества дома?**

**Земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства включается в состав общего имущества собственников, если проведены работы по его межеванию и постановке на кадастровый учёт (п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, пп. «е» п. 2 Правил № 491). Согласно п. 3.23 СП 82.13330.2016, к элементам благоустройства относятся в том числе дорожные знаки, «лежачие полицейские», шлагбаумы и автостоянки.**

**Таким образом, это оборудование является частью общего имущества МКД, и стоимость его обслуживания включается в плату за жилое помещение.**

**Согласно ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, уменьшение размера общего имущества в МКД возможно только путём его реконструкции с согласия всех собственников помещений. Для этого требуется инициировать ОСС со стопроцентным кворумом.**

**Что делать УО, если требуется провести капремонт, а денег на спецсчёте недостаточно**

**В доме нужно провести ремонт, который подпадает под капитальные работы. Но денег на спецсчёте не хватает, а собственники на ОСС проголосовали против дополнительных взносов на эти цели. Что делать УО?**

**Есть несколько выходов из ситуации, прописанных в НПА:**

**- Взять кредит на капремонт. Собственники на ОСС могут принять решение о получении владельцем специального счёта кредита или займа. Вариант выгоден в том случае, если собственники не накопили достаточно средств на необходимые работы.**

**- Увеличить размер платы за содержание жилья. Согласно п. 31 Правил № 491, УО выносит предложение о новом размере платы на общее собрание собственников, предоставив смету и обоснование. Если жители будут против, компания вправе обратиться в орган МСУ с просьбой утвердить размер платы, необходимый для надлежащего обслуживания общего имущества в этом МКД (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).**

**- Дождаться жалобы в ГЖИ. Текущий ремонт, выполненный УО по предписанию надзорного органа, будет направлен на устранение нарушений. При этом компании следует дать ведомству разъяснение, что она сделала всё, что от неё зависело, чтобы провести ремонт ранее, но собственники отказались согласовать работы.**

**Вправе ли ИП получить лицензию и управлять МКД**

**Вправе ли индивидуальный предприниматель получить лицензию на управление МКД и работать по ней? Если да, то отвечает ли он перед надзорными органами за нарушения?**

**В ч. 2 ст. 161 ЖК РФ прописано несколько форм управления многоквартирным домом:**

**- непосредственное, если в МКД не более 30 квартир;**

**- ТСЖ, жилищные и жилищно-строительные кооперативы;**

**- управляющая организация.**

**При этом в роли УО может выступать индивидуальный предприниматель или юридическое лицо в любой организационной форме: ООО, ЗАО, АО и другие. Руководителям всех этих образований необходимо получить аттестат о прохождении квалификационного экзамена – подтвердить компетентность директора.**

**Если он прошёл экзамен, то ИП или компания могут подать заявление на получение лицензии.**

**Брянская областная Дума внесла на рассмотрение депутатов законопроект № 812891-8 с инициативой запретить ИП управлять многоквартирными домами, поскольку индивидуальный предприниматель – это физлицо, которое может без контроля снимать и тратить деньги со счетов на личные цели, «а не на оплату работ и услуг по управлению домами».**

**ИП, выполняя функции УО, несёт такую же ответственность за деятельность по управлению МКД, как и юр. лица, например, об этом написано в примечании к ст. 14.1.3 КоАП РФ.**

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

**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**

**февраль 2025 г.**