

**Информационный бюллетень**

**№ 4**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**апрель 2024 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли.**
2. **Можно ли взыскать с должника штраф за неуплату долга по решению суда.**
3. **Взыскание долга за ЖКУ с администрации: пени, срок исковой давности.**
4. **Должен ли ОМС оплатить долги за ЖКУ по выморочному имуществу.**
5. **Кто такие «граждане СССР» и можно ли взыскать с них долги за ЖКУ.**
6. **Как УО удалось оспорить требование ГЖИ о капремонте аварийного дома.**
7. **Зачем нужен ГОСТ по управлению МКД, если его применение не обязательно.**
8. **Ответы экспертов на злободневные вопросы**

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

* + - 1. **Главные новости отрасли ЖКХ**

**Введено обязательное досудебное обжалование решений ГЖИ по лицензии**

**С конца февраля 2024 года установлен обязательный порядок досудебного оспаривания решений лицензирующего органа. Жалоба направляется в электронном виде через Госуслуги. Также УО при получении или переоформлении лицензии по-прежнему не должны платить госпошлину.**

**24 февраля вступил в силу Федеральный закон от 25.12.2023 № 675-ФЗ. Им установлено, что если УО не согласна с решением органа ГЖН по вопросам предоставления или продления лицензии, внесения изменений в региональный реестр, то компания сначала обязана обжаловать его в досудебном порядке. В № 675-ФЗ прописаны сроки и правила подачи и рассмотрения такой жалобы. Направить её в орган ГЖН необходимо:**

* **в течение 30 календарных дней с даты, когда УО узнала или должна была узнать о нарушении своих прав в вопросе лицензирования;**
* **в электронном виде через портал Госуслуг, подписав квалифицированной электронно-цифровой подписью.**

**Помимо данных заявителя, в жалобе нужно указать способы взаимодействия с лицензирующим органом, информацию об обжалуемом решении и основания для жалобы.**

**Орган ГЖН обязан рассмотреть заявление в течение 15 рабочих дней с даты его регистрации. При этом он вправе запросить у УО дополнительные данные и документы по теме обращения. Подробные разъяснения, почему и в какие сроки ведомство вправе отказаться рассмотреть жалобу, дал надзорный комитет Коми.**

**А ГЖИ Пермского края напомнила, что заявление УО на получение или продление лицензии направляется только в электронной форме через Госуслуги. При этом с 1 января 2024 года по 31 декабря 2029 управляющие организации освобождены от уплаты госпошлины за лицензию (ПП РФ от 23.12.2023 № 2269).**

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

**Минстрой: УО не обязана применять в работе ГОСТ по управлению домами**

**Минстрой России ответил на вопрос о применении нового ГОСТ Р 56038-2023 по управлению многоквартирными домами.**

**Документ вступил в силу 1 марта 2024 года и носит добровольный характер: УО не накажут, если она не будет следовать требованиям стандарта. ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами.**

**Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования» введён в действие приказом Росстандарта от 25.07.2023 № 578-ст. Он заменил действовавший ранее ГОСТ Р 56038-2014. Жители МКД задаются вопросом, обязана ли управляющая организация соблюдать требования стандарта и оштрафуют ли её за нарушение каких-то его норм. Минстрой России в письме от 11.03.2024 № 5892-ОГ/00 ответил, что применение ГОСТа носит добровольный характер: он не содержит обязательных для исполнения требований. По вопросу использования ГОСТов высказался Верховный суд РФ в определении от 30.01.2024 № АПЛ23-500. Он указал: «Национальные стандарты по своей правовой природе являются нормативно-техническими актами, которые не содержат норм права и не устанавливают правил поведения, они представляют собой акты многократного применения, устанавливающие [...] специальные характеристики для [...] выполнения работ, оказания услуг, конкурентоспособности продукции и осуществления сопутствующих процессов».**

**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 услуг, продуктов национальному стандарту.**

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

**Замена лифтов: новые ГОСТы, обращение к кабмину и дорожная карта**

**Тема устаревших лифтов с начала года не теряет актуальности: законодатели продолжают публично обсуждать, как заменить тысячи отработавших срок подъёмников в МКД. Правительство России прорабатывает предложения, где взять на это деньги. Тем временем введены в действие три новых ГОСТа с требованиями к лифтовому оборудованию.**

**Обращение к кабмину. 20 марта Госдума России на пленарном заседании абсолютным большинством поддержала обращение к Правительству РФ: депутаты призывают найти инструменты решения проблемы изношенных лифтов в многоквартирных домах. По данным Минстроя РФ, в настоящее время в эксплуатации находится более 600 тысяч лифтов с износом 50% и выше. К 2025 году более 140 тысяч из них должны быть заменены. Примерная стоимость этих работ составляет порядка 300 млрд рублей. Финансирование. Фонд развития территорий (ФРТ) совместно с Минстроем РФ приступили к разработке предложений по своевременной замене лифтов в многоквартирных домах. В ФРТ предупреждают, что, учитывая недостаточность денег в региональных фондах капитального ремонта, «существенное увеличение темпов замены [...] возможно при условии выделения дополнительных средств». Новые стандарты. Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) утвердило три ГОСТа с требованиями к лифтовому оборудованию. Они вступили в силу 1 марта 2024 года: ГОСТ Р 71033-2023 «Лифты. Направляющие для кабин и противовесов. Основные параметры и размеры» предназначен для подъёмников, транспортирующих людей и грузы. Действие ГОСТ Р 71017.1-2023 и ГОСТ Р 71017.2-2023 с существенными требованиями безопасности распространяется на все лифты. Ранее начал действовать ещё один ГОСТ в данной сфере – с правилами ввода лифтов в эксплуатацию после замены или модернизации.**

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

**ВС РФ указал снизить неустойку УО, не платившей из-за долгов жителей**

**Верховный суд РФ защитил интересы УО – исполнителя услуг по обращению с ТКО. Регоператор пытался взыскать с неё неустойку на более 1,8 млн рублей из-за несвоевременной оплаты счетов.**

**ВС РФ посчитал сумму штрафа чрезмерной, ведь компания не смогла вовремя заплатить из-за долгов жителей МКД.**

**Изначально регоператор требовал в суде взыскать 5,6 млн рублей основного долга и более 2 млн рублей неустойки, но уже во время процесса отказался от первого требования. Суды трёх инстанций удовлетворили его требования по неустойке и взыскали с УО 1,8 млн рублей (дело № А40-256187/2022).**

**Но управляющая организация обратилась в ВС РФ, настаивая на незаконности начисления неустойки:**

1. **Стороны заключили допсоглашение к договору с условием, что УО не несёт ответственность, если не оплатила счета из-за долгов собственников помещений в МКД.**
2. **В домах проживают военные-контрактники, которые не платят за ЖКУ вовремя и в полном объёме. Компания принимала все меры для взыскания долгов, но на это ушло время.**
3. **Сумма неустойки нарушает баланс между мерой ответственности и оценкой причинённого ущерба.**

**Верховный суд РФ принял во внимание эти доводы. Он указал, что просрочка считается умышленной, если должник знает о долге и не погашает его. А УО привела доказательства неумышленного нарушения: она вела претензионно-исковую работу с неплательщиками. К тому же доходы УО состоят только из средств от платежей жителей МКД за содержание и ремонт общего имущества.**

**«Уплата неустойки будет произведена из этих средств, что приведет к ухудшению качества оказываемых жителям жилищно-коммунальных услуг. Ответчик не имеет экономической выгоды от заключенного с истцом договора», – отметил суд.**

**ВС РФ посчитал, что нижестоящие инстанции формально подошли к разрешению спора, и отправил его на новое рассмотрение в части взыскания с УО неустойки (определение от 19.03.2024 № 305-ЭС23-25070).**

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

* + - 1. **Можно ли взыскать с должника штраф за неуплату долга по решению суда**

**УО и РСО ищут новые способы воздействия на неплательщиков за их услуги, в том числе финансовые. Разбираемся на примере судебного дела, может ли управляющая домом организация взыскать с должника проценты, если он не исполняет решение суда об оплате долга за ЖКУ.**

**Согласно ЖК РФ, на сумму долга за ЖКУ начисляются пени с 31 дня просрочки платежа**

**Согласно ч. 1 ст. 153 ЖК РФ, граждане и организации обязаны своевременно и полностью платить за жилое помещение и коммунальные услуги. Своевременно – ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истёкшим месяцем (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ). Иной срок может быть установлен в договоре управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ или кооператива.**

**В соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ, если потребители ЖКУ платят несвоевременно и, или не в полном объёме, то исполнитель неоплаченной услуги начисляет должнику пени:**

**- с 31 дня по день оплаты или по 90 день просрочки – в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки;**

**- с 91 дня по день оплаты – в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.**

**Период неоплаты порой составляет не только дни и месяцы, но и годы. Рассмотрим судебное дело, в котором две инстанции разбирались, может ли исполнитель услуг взыскать с неплательщика не только долг, но и проценты за пользование чужими денежными средствами (ч. ч. 1, 3 ст. 395 ГК РФ).**

**Согласно ГК РФ, при просрочке должник выплачивает кредитору проценты за пользование чужими деньгами**

**Один из жителей многоквартирного дома в Санкт-Петербурге не оплачивал ЖКУ по счетам от ТСЖ. Общая сумма долга превысила 165 тысяч рублей вместе с пени за период просрочки. Товарищество обратилось в суд, получило решение, и судебные приставы открыли исполнительное производство. ТСЖ на этом не остановилось и решило через суд взыскать с должника проценты за использование чужих денежных средств (решение Дзержинского районного суда от 08.12.2020 по делу № 2-106/2020).**

**Первая инстанция указала, что при просрочке платежей подлежат уплате проценты на сумму долга за пользование чужими средствами (ч. ч. 1, 3 ст. 395 ГК РФ). Размер таких процентов определяется ключевой ставкой Банка России, и они взимаются по день уплаты долга.**

**Правила из ч. 1 ст. 395 ГК РФ применяются только в случае, если иной размер процентов не установлен законом или договором. Согласно п. 42 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7, если законом или соглашением сторон установлена неустойка за нарушение денежного обязательства, то положения ч. 1 ст. 395 ГК РФ не применяются. В этом случае взыскивается неустойка, установленная законом или соглашением сторон, а не проценты (ч. 4 ст. 395 ГК РФ).**

**В сфере оплаты счетов за жилищно-коммунальные услуги такая неустойка определена в ч. 14 ст. 155 ЖК РФ. В ней прописано, что увеличение установленных размеров пеней за неоплату не допускается. Поскольку за ненадлежащее исполнение обязательств по оплате ЖКУ предусмотрено взыскание пени, суд первой инстанции признал требование ТСЖ не подлежащим удовлетворению. С неплательщика уже взыскивается неустойка в виде начисления пеней на каждый день просрочки платежа.**

**Начисление процентов на проценты за просрочку платежей запрещено, даже если должник не гасит просуженный долг**

**ТСЖ обратилось с жалобой в апелляционный суд (определение Санкт-Петербургского городского суда от 12.05.2021 по делу № 33-10102/2021). Товарищество указало, что по исполнительным документам неплательщик так и не выплатил задолженность в полном объёме и продолжает пользоваться чужими деньгами.**

**Апелляционный суд, как и первая инстанция, сослался на нормы ГК РФ, ЖК РФ о начислении пени и постановление Пленума ВС РФ № 7, а также на п. 38 постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22. В нём прописано, что должники за ЖКУ обязаны уплатить пени, размер которых установлен законом. И он не может быть увеличен. Законодательством определено, что за неоплату счетов за ЖКУ исполнитель взыскивает пени. Поэтому требовать от должника ещё и проценты за пользование чужими деньгами незаконно.**

**ТСЖ настаивало, что должник должен ему проценты из-за неисполнения судебного решения. Но апелляционная инстанция посчитала этот довод несостоятельным.**

**В силу ч. 1 ст. 330 ГК РФ, неустойка – определённая законом или договором сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в том числе при просрочке.**

**Глава 25 ГК РФ «Ответственность за нарушение обязательства» не предусматривает применение двойной ответственности за одно нарушение обязательства. Взыскание процентов на сумму неустойки приводит к несоблюдению принципа соразмерности ответственности последствиям нарушения.**

**В ч. 5 ст. 395 ГК РФ введён запрет начисления процентов на проценты. Применение механизма оплаты штрафа за несвоевременное исполнение судебного решения законодательством не предусмотрено (п. 30 постановления Пленума ВС РФ от от 24.03.2016 № 7). Суд ранее уже взыскал долг и пени за просрочку платежей в пользу ТСЖ, поэтому апелляционная инстанция не удовлетворила новые требования товарищества. Начисление двойной неустойки не допускается законом.**

**УО не вправе взыскать с должника проценты по ГК РФ, поскольку начисляет на долг пени согласно ЖК РФ**

**Как показывает разобранное судебное дело, управляющая организация не вправе наказать неплательщика штрафом за то, что тот не оплачивает долг за ЖКУ в рамках исполнительного производства. Например, уклоняется от уплаты или приставы не могут найти у неплательщика имущество для взыскания. Если житель МКД не выплачивает долг, то на сумму неоплаты исполнитель ЖКУ вправе продолжать начисление пеней до момента фактического погашения задолженности. Дополнительных денежных наказаний для таких потребителей не предусмотрено.**

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

* + - 1. **Взыскание долга за ЖКУ с администрации: пени, срок исковой давности**

**Дополнительную сложность вызывают ситуации, когда взыскать долг за ЖКУ нужно с администрации города или района. Читайте о главных проблемах и о том, как добиться успеха.**

**На что ссылается администрация, чтобы оправдать образовавшуюся задолженность**

**Для наглядности мы разберём судебное дело № А26-7303/2018, в котором одно из товариществ собственников жилья в Петрозаводске добилось взыскания задолженности за ЖКУ с администрации города.**

**Отметим, что у собственников перед этим товариществом изначально было более 5 миллионов рублей долгов. ТСЖ удалось по всем должникам – и физическим, и юридическим лицам – получить положительные решения суда. Часть квартир в доме, которым управляет ТСЖ, принадлежит администрации города, она сдаёт их по договорам соц. найма. Когда в помещениях никто не жил, администрация не платила за ЖКУ, копились долги. С этой проблемой товарищество обратилось в арбитражный суд: попросило взыскать задолженность и пени за спорные периоды. ОМС в ответ указал на три обстоятельства: поскольку квартиры в определённые периоды пустовали, за ЖКУ платить не обязательно, к тому же ТСЖ пропустило срок исковой давности и не направляло в адрес администрации платёжные документы, поэтому начисление пеней неправомерно.**

**Граждане и организации обязаны своевременно и полностью платить за жилое помещение и КУ**

**Собственник несёт бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если другие условия не указаны в законе или договоре (ст. 210 ГК РФ). Учреждение получает право оперативного управления имуществом с момента его передачи ему, если иное не определено в законе или решением собственника (ч. 1 ст. 299 ГК РФ). Владельцам жилых и нежилых помещений в МКД на праве общей долевой собственности принадлежат общие помещения дома, несущие конструкции, оборудование и земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства (ч. 1 ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Собственники несут расходы на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество (ст. 249 ГК РФ, ст. ст. 37, 39 ЖК РФ). Также владелец помещения в МКД обязан нести расходы на содержание такого помещения, общедомового имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Для этого он платит за содержание и ремонт жилого помещения, взносы на капитальный ремонт (ч. 1 ст. 158 ЖК РФ). Граждане и организации обязаны своевременно и полностью внести деньги за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 153 ЖК РФ). Такая обязанность появляется у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на него с учётом правила, установленного ч. 3 ст. 169 ЖК РФ.**

**Пока помещение муниципального жилищного фонда пустует, за ЖКУ платит администрация**

**До заселения жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищному фонду, расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица (ч. 3 ст. 153 ЖК РФ).**

**Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения и за коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).**

**Перечень лиц, кто обязан платить за квартиру и коммунальные услуги, установлен в ч. 2 ст. 153 ЖК РФ. В него входят и наниматели жилого помещения по договору найма с момента заключения договора, и собственник помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение.**

**Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг. Такой объём определяется по показаниям счётчиков, а если их нет – по нормативам (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ). Если в жилом помещении постоянно или временно никто не проживает, то, в соответствии с п. 56(2) Правил № 354, объём коммунальных услуг рассчитывается по количеству собственников.**

**Если квартира не используется, это не повод не платить за неё и коммунальные услуги (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ). Руководствуясь такими положениями, суд отклонил доводы администрации в том, что она не должна оплачивать ЖКУ для пустующего жилфонда.**

**Срок исковой давности: спорные моменты**

**Администрация в свою защиту указывала на то, что товарищество собственников жилья пропустило срок исковой давности, поэтому оплачивать ЖКУ не нужно.**

**Исковой давностью признаётся срок для защиты лицом, чьё право было нарушено, этого права по иску (ст. 195 ГК РФ). Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о следующих обстоятельствах:**

**- о нарушении своего права;**

**- о том, кто является надлежащим ответчиком по иску (ч. 1 ст. 200 ГК РФ, п. 1 постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43).**

**Общий срок исковой давности – три года со дня, определяемого в соответствии со ст. 200 ГК РФ (ст. 196 ГК РФ).**

**Согласно ч. 3 ст. 202 ГК РФ, течение срока исковой давности приостанавливается, если стороны прибегли к несудебной процедуре разрешения спора (п. 16 Постановления № 43).**

**В рассматриваемом деле суды установили, что с учётом имеющейся в материалах претензии и приостановления течения срока исковой давности, срок исковой давности по требованию об оплате задолженности за спорный период не истёк, в связи с этим решение было принято в пользу ТСЖ.**

**Правомерность взыскания задолженности и пеней и отправка должнику квитанций**

**ТСЖ в суде заявило требование о взыскании с администрации города и законной неустойки. Неустойкой, штрафом, пеней признаётся определённая законом или договором сумма, которую должник обязан уплатить кредитору, если не исполнит или исполнит ненадлежащим образом обязательства (ч. 1 ст. 330 ГК РФ). Размер пеней, которые собственники помещений в МКД, несвоевременно или не полностью оплатившие квитанции за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны вернуть кредитору, указан в ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.**

**Суд сделал вывод, что в данном деле ТСЖ имело полное право требовать с администрации законную неустойку. А расчёт пеней был признан верным. Администрация утверждала, что не могла заплатить также и потому, что не получала квитанций. Но суд отметил, что обязанность своевременно оплачивать коммунальные услуги, содержание и ремонт общедомового имущества не зависит от получения должником платёжных документов.**

**В итоге с администрации города взыскали задолженность, пени и госпошлину. Второе дело № А26-7301/2018 того же товарищества собственников жилья также закончилось успешно для ТСЖ. В данном случае администрация ещё подала апелляционную жалобу, однако суд апелляционной инстанции оставил решение без изменения.**

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

* + - 1. **Должен ли ОМС оплатить долги за ЖКУ по выморочному имуществу**

**В ситуации, когда после смерти собственника недвижимого имущества отсутствуют наследники, имущество умершего считается выморочным и в предусмотренных законодательством случаях переходит в собственность РФ, субъекта РФ или муниципального образования. Разбираемся, с какого момента у органов местного самоуправления возникает обязанность по оплате ЖКУ за выморочное имущество.**

**Выморочное имущество в порядке наследования может перейти в собственность органа местного самоуправления**

**Согласно ч. 1 ст. 1151 ГК РФ, наследственное имущество считается выморочным в случаях, если:**

**- наследники имущества отсутствуют;**

**- никто из наследников не имеет права наследовать;**

**- все наследники отстранены от наследования как недостойные;**

**- никто из наследников не принял наследства;**

**- все наследники отказались от наследства, и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.**

**По общему правилу выморочное имущество в порядке наследования по закону переходит в собственность Российской Федерации. Однако некоторые виды объектов в подобной ситуации переходят в собственность городского или сельского поселения, муниципального района либо городского округа, на территории которых они расположены.**

**Порядок наследования выморочного имущества должен определяться специальным федеральным законом, но он до настоящего времени не принят. Вместе с тем, в п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 года № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» разъяснено, что впредь до принятия соответствующего закона при рассмотрении судами дел о наследовании от имени муниципальных образований выступают их соответствующие органы в рамках компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.**

**Жилые помещения в МКД переходят в собственность муниципалитета согласно ч. 2 ст. 1151 ГК РФ**

**В соответствии с ч. 2 ст. 1151 ГК РФ, в порядке наследования по закону в собственность городского/сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории.:**

**- жилое помещение;**

**- земельный участок с расположенными на нём зданиями, сооружениями и иными объектами недвижимого имущества;**

**- доля в праве общей долевой собственности на указанные выше объекты недвижимого имущества.**

**Если указанные объекты расположены в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе, они переходят в собственность такого субъекта.**

**Жилое помещение при этом включается в соответствующий жилищный фонд социального использования.**

**Обязанность ОМС по оплате ЖКУ в выморочном жилом помещении возникает в день открытия наследства**

**В большинстве случаев приобретение наследства требует от наследников совершения активных действий, с которыми ГК РФ связывает наступление ожидаемого ими результата. У наследника существует законодательно закрепленная возможность выбора – принять или отказаться от наследства, однако, в ряде случаев она может быть ограничена. Ярким примером такой правовой ситуации обязательного приобретения наследства является его переход государству при отсутствии наследников как по завещанию, так и по закону. В силу прямого указания ч. 1 ст. 1152 ГК РФ для приобретения выморочного имущества принятие наследства не требуется. В соответствии с п. 50 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9, выморочное имущество, при наследовании которого отказ от наследства не допускается, со дня открытия наследства переходит в порядке наследования по закону в государственную/муниципальную собственность в силу фактов, указанных в ч. 1 ст. 1151 ГК РФ. Для этого не нужен акт принятия наследства, оформление наследственных прав и их государственной регистрации.**

**Таким образом, моментом возникновения права муниципальной собственности на выморочное имущество, и, как следствие, обязанности по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, является день открытия наследства, т.е. день смерти наследодателя, а не день оформления наследственных прав, в том числе получения свидетельства о праве на наследство.**

**ОМС обязан оплатить долги ЖКУ, возникшие при жизни наследодателя и после его смерти**

**В вопросе взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги с органов местного самоуправления муниципальных образований судебная практика развивается в двух основных направлениях:**

**- Взыскание долгов за ЖКУ, возникших при жизни наследодателя. В такой правовой ситуации суды, руководствуясь ст. 1175 ГК РФ, приходят к выводу о том, что для муниципального образования, как и для других наследников, наследственное правопреемство является универсальным. То есть к данному муниципальному образованию переходят все права и обязанности наследодателя, включённые в наследственную массу. Следовательно, муниципальное образование, как наследник, отвечает перед кредиторами наследодателя, в том числе по вопросу оплаты задолженности за жилищно-коммунальные услуги в пределах срока исковой давности. Подобная практика имеет место в судах общей юрисдикции, например, решение Конаковского городского суда Тверской области от 02.06.2020 № 2-498/2020, решение Дзержинского городского суда Нижегородской области от 26.12.2019 № 2-4727/2019.**

**- Взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги, возникшей после смерти наследодателя. В этом случае суды применяют ч. 1 ст. 1151 ГК РФ, а также ч.ч. 1, 2 ст. 153 ЖК РФ, в соответствии с которыми с момента перехода наследственного имущества в собственность муниципального образования у органов местного самоуправления возникает обязанность нести бремя содержания жилого помещения, а также своевременно вносить плату за ЖКУ. Подобная практика является довольно распространённой, например, решение Пучежского районного суда Ивановской области от 17.06.2020 по делу № 2-268/2020, решение Кандалакшского районного суда Мурманской области от 23.05.2017 по делу № 02/2-94/2017.**

**Запомнить**

**По результатам анализа положений действующего законодательства и сложившейся судебной практики, можно сделать вывод о том, что муниципальные образования, следовательно, и органы местного самоуправления, несут обязанности в отношении выморочного имущества, предусмотренные ст. 1175 ГК РФ.**

**В этой связи у органов местного самоуправления возникает обязанность оплачивать жилищно-коммунальные услуги за выморочное жилое помещение, а также  долги наследодателя.**

**У управляющих и ресурсоснабжающих организаций, в свою очередь, в случае неисполнения ОМС обязанностей, предусмотренных ч.ч. 1, 2 ст. 153 ЖК РФ, наличествует право взыскать образовавшуюся задолженность в пределах срока исковой давности, независимо от момента оформления ОМС наследственных прав на выморочное имущество.**

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

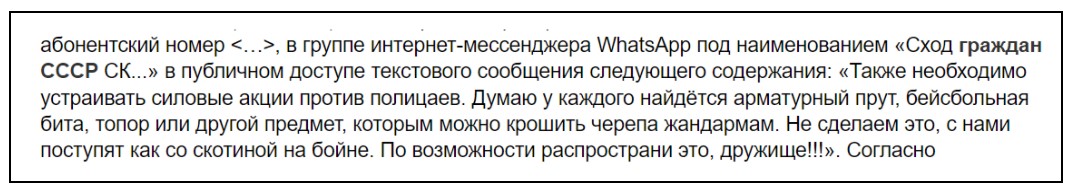
* + - 1. **Кто такие «граждане СССР» и можно ли взыскать с них долги за ЖКУ**

**Одна из управляющих организаций в Телеграм-канале Ассоциации «Р1» спросила, как коллеги борются с «Гражданами СССР»\*. Рассказываем, кто это такие и что с ними делать УО и поставщикам ресурсов, если те отказываются платить за ЖКУ, считая себя гражданами другой страны.**

**«Граждане СССР» – группы с лозунгами о нелегитимности РФ**

**Федеральной структуры «граждане СССР» в России не существует, это собирательное наименование разных групп населения страны, которых объединяют схожие лозунги и манера поведения. Они считают, что СССР до сих пор существует, а Россия и её законы нелегитимны.**

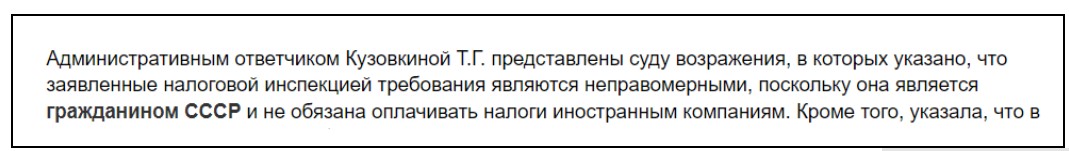
**В ряде регионов организации этого направления уже получили статус экстремистских. В 2018 году Верховный суд Коми признал экстремистской крупную организацию «граждан СССР» – за призывы к свержению власти. В 2019 году Прикубанский суд Краснодара объявил подобное общественное объединение вне закона за деятельность, направленную на антисемитизм, национализм и риторику против власти.**



**Из решения Ставропольского краевого суда от 21.10.2020 № 7А-536/2020 Разбираемся, почему их признают экстремистами и как организациям ЖКХ работать с такими потребителями.**

**Они считают себя гражданами СССР и отказываются подчиняться законам и органам власти России**

**Главный постулат «граждан СССР» заключается в том, что Советский Союз юридически существует, а РФ, её власть и структуры, законодательство и суды – нелегитимны. Поэтому приверженцы этого движения отказываются платить налоги, штрафы, кредиты и оплачивать ЖКУ.**

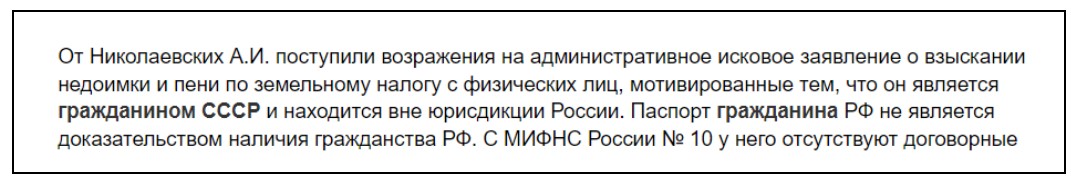


**Из решения Шарыповского районного суда Красноярского края от 09.09.2020 по делу № 2а-148/2020 Приведём главные тезисы, которые «граждане СССР» приводят в защиту своих взглядов:**

1. **Российская Федерация не существует, и вся её территория – это территория СССР. «Документов о передаче земли Красноярского края из СССР в РФ тоже нет, выходит, мы живем в Советском Союзе. Что такое Российская Федерация? Даже в Конституции написано, в 67-й статье: “Российская Федерация обладает суверенными правами и осуществляет юрисдикцию на континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне”. Плывите на континентальный шельф, на дно моря и осуществляйте свою юрисдикцию, пожалуйста», – возмущается «гражданка СССР».**
2. **Они не отказывались от гражданства СССР и не принимали гражданства РФ, выданные им паспорта СССР действительны. «Граждане» отмечают, что родились в Советском Союзе, не отказывались от паспорта и не принимали гражданство России. На порталах приверженцы этой идеи дают пояснения: «Вы родились в Советском Союзе и не давали согласия на смену гражданства, поэтому остаётесь гражданином Страны Советов. Для получения нового "настоящего" паспорта необходимо внести пошлину в размере нескольких тысяч рублей. В последующем за деньги можно "оформить" и другие документы – от водительского удостоверения до свидетельства о рождении. Разумеется, никакой юридической силы они не имели».**

**Они призывают юристов подтвердить их право не платить налоги, кредиты и не подчиняться органам власти**

**«Граждане СССР» спрашивают друг друга, как получить новый паспорт СССР. Также они требуют от юристов обосновать их позицию о том, что они не должны ни за что платить в РФ.**



**Из решения Омутинского районного суда от 17.07.2020 по делу № 2А-241/2020 о неуплате налогов**

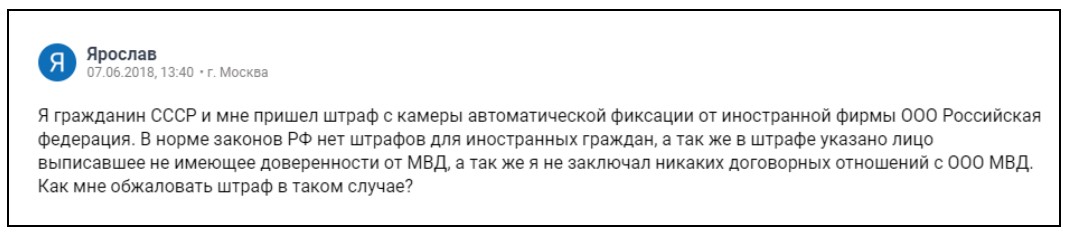
**Но юридические службы либо не отвечают на подобные вопросы, либо корректно приводят аргументы, опровергающие тезисы заявителей.**

**Юристы указывают, что родившиеся в СССР обрели гражданство РФ в силу закона – письменного подтверждения его принятия не требовалось. При споре о взыскании налогов и долгов ссылаются на ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Там указано, что судебные приставы имеют право взыскать долг с любого физического лица вне зависимости от его гражданства, если на то есть основания.**

**Но, как правило, эти аргументы на «граждан» не действуют, они продолжают отстаивать свою позицию. Пишут посты в сети и посещают органы власти, суды и другие структуры, предъявляя сохранившиеся паспорта Советского Союза.**

**«Граждане СССР» отказываются платить за ЖКУ**

**Организации ЖКХ в регионах также столкнулись с «гражданами СССР»: те отказываются платить за жилищно-коммунальные услуги в РФ. Впрочем, как налоги и штрафы:**



**Пост с юридического портала**

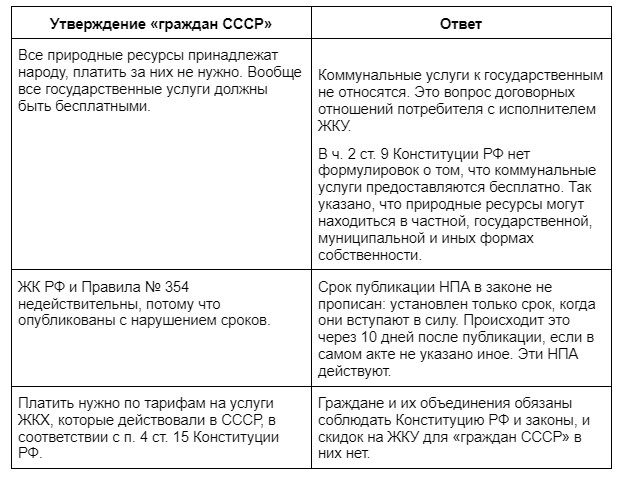
**С потоком таких граждан в 2019 году столкнулись коммунальные службы Северной Осетии. Некоторые жители региона отказались платить за электричество и газ. Это, по их мнению, не соответствует законам Советского Союза. Авторы заявлений в УО и РСО отметили, что не признают РФ и российские компании ЖКХ и за коммунальные услуги платить не будут. С такой же ситуацией столкнулись поставщики ЖКУ на Камчатке, в Санкт-Петербурге, в Томске и Омске, в Нижнем Новгороде и других городах и регионах. Коммунальные службы отвечали на сотни заявлений потребителей, а затем обращались в суд, чтобы обязать «граждан СССР» оплатить долги вне зависимости от того, признают они РФ или нет.**

**Показательная история произошла в Зеленогорске. По иску исполнителя ЖКУ суд вынес решение о взыскании с потребителя долга в 64 тысячи рублей. Приставы открыли исполнительное производство. Мужчина пришёл к ним и заявил, что он «гражданин СССР» и не должен платить по долгам. Пока неплательщик снимал диалог с приставами на камеру телефона и планшета, сотрудники составили акт описи этой техники. Должник вызвал полицию, но те поддержали служащих УФССП. В итоге «гражданин СССР» оплатил долги, чтобы не лишиться описанных вещей.**

**УО должны отвечать на письма-заявления «граждан СССР», опираясь на нормы законодательства**

**Независимо от взглядов на легитимность РФ, «граждане СССР» обязаны платить за жилищно-коммунальные услуги. О том, что делать управляющим организациям, ТСЖ и поставщикам ресурсов, если они получили петицию от такого жителя многоквартирного дома, и он не желает оплачивать счета, рассказала глава Экспертного Совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец.**

**Первое, что нужно сделать в соответствии с законодательством, – ответить на письмо потребителя. Эксперт кратко пояснила, как опровергнуть каждый из основных тезисов «граждан»:**



**Суды при взыскании налогов и других платежей не принимают аргументов «граждан СССР»**

**Как отметила Елена Шерешовец, аргументы в беседе с такими потребителями не всегда помогают. В таком случае, если житель МКД не платит за ЖКУ, управляющей организации или РСО следует обращаться в суд.**

**В судебной практике есть многочисленные дела, связанные с «гражданами СССР» и их отказом признавать власть РФ и законы:**

**Полномочия полиции. Автолюбительница привлечена к административной ответственности за отказ предъявить сотруднику ГИБДД водительские права. В суде она пояснила, что является гражданкой СССР и от услуг МВД РФ отказалась. Служебное удостоверение сотрудника не соответствовало советскому ГОСТ. Полицейские не доказали ей своё право требовать документы. Женщину арестовали на двое суток по ч. 1 ст. 19.3 КоАП РФ (постановление Шемышейского районного суда Пензенской области от 26.07.2021 по делу № № 5-297).**

**Оплата кредита. Суд обязал заёмщицу выплатить долг по кредиту одного из банков, несмотря на то, что она заявила, что является гражданкой Советского Союза, и законы РФ на неё не распространяются (решение Туапсинского районного суда Краснодарского края от 27.07.2020 по делу № 2-556/20).**

**Оплата налогов. «Гражданка СССР» отказалась платить земельный налог на участок, считая, что находится вне юрисдикции России. Суд признал исковые требования управления ФНС правомерными и взыскал с собственницы земли 7 тысяч рублей (решение Омутинского районного суда Тюменской области от 17.07.2020 по делу № 2а-241/2020).**

**Исполнитель взыскивает с «граждан СССР» долг за ЖКУ в суде как с любых других неплательщиков**

**В сфере ЖКХ суды применяют тот же подход, что и при разрешении споров о налоговых или кредитных долгах «граждан СССР». Поставщики ресурсов рассказывают о судебных решениях в этой сфере.**

**Так, в Самаре в 2020 году РСО выиграла 11 дел о задолженности за ЖКУ с таких потребителей.**

**В 2019 году «гражданка СССР» пыталась обязать суд признать платёжные документы от РСО и договор энергоснабжения недействительными и освободить её от оплаты «услуги электроснабжения по стандартам Российской Федерации». Она считала, что не обязана оплачивать ресурсы, принадлежащие гражданам СССР. Судья указал, что все граждане обязаны оплачивать потреблённые коммунальные ресурсы (ч. ч. 1, 2 ст. 153 ЖК РФ, ч. 1 ст. 540 ГК РФ). Требования истца суд признал необоснованными. Иск потребителя был полностью отклонён (решение Чапаевского городского суда Самарской области от 06.09.2019 по делу № 2-1119/2019).**

**Елена Шерешовец отметила, что на сегодня ей не удалось найти ни одного иска, по которому суд принял бы иную позицию и встал на сторону «граждан СССР». «Платить всё равно придётся», – сделала заключение эксперт. Сталкивались ли вы с такими потребителями? Расскажите об итогах вашего общения и поделитесь с нами судебными делами в комментариях под статьёй.**

**\*19 августа 2022 года Минюст внёс «Граждан СССР» в реестр экстремистских организаций, запрещённых в России (п. 95 Перечня)**

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

* + - 1. **Как УО удалось оспорить требование ГЖИ о капремонте аварийного дома**

**Принуждать УО провести на миллионы рублей капремонт дома, признанного аварийным и поставленного в очередь на расселение, – достаточно абсурдно. Но в практике есть такие примеры. О подобном деле рассказала глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец: узнайте, чем оно завершилось.**

**ГЖИ потребовала от УО провести ремонт признанного аварийным дома вопреки решению ОСС**

**Орган Госжилнадзора провёл проверку в одном из МКД Челябинска, которому на тот момент уже было 90 лет. Ранее дом в установленном порядке был признан аварийным и стоял в очереди на расселение – в 2035 году. Но эти факты не остановили ГЖИ, которая посчитала, что управляющая организация обязана обеспечить надлежащее содержание конструкций МКД и выдала предписание. В нём было указано, что УО обязана:**

**- провести строительную экспертизу и утвердить план мероприятий по стабилизации и предотвращению дальнейшего разрушения строительных конструкций дома;**

**- организовать восстановительные работы повреждённых перекрытий пола первых этажей жилых помещений;**

**- восстановить штукатурный, окрасочный, поблочный слои стен, потолочных плит в местах общего пользования.**

**Управляющая организация подала иск в суд с требованием признать предписание недействительным (дело № А76-38469/2021). Она указала, что дом непригоден для проживания и проводить в нём капремонт не имеет смысла. Стоимость работ составила бы около 30 млн рублей, и собственники помещений на ОСС отказались их согласовать.**

**ГЖИ настаивала, что УО обязана обеспечить безопасность проживания в МКД до момента его расселения**

**ГЖИ в суде настаивала, что, несмотря на все аргументы, управляющая организация до момента расселения МКД должна обеспечить гражданам безопасные условия проживания. И суды двух инстанций тоже исходили из этой позиции. УО обязана соблюдать лицензионные требования, установленные законодательством. В силу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, она по договору управления МКД, среди прочего, обязуется выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества.**

**Требования к этим работам установлены в Минимальном перечне № 290, например:**

**- в п. 4 прописано, что должна делать УО в целях содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов;**

**- в п. 6 установлено, что компания обязана проводить обследования состояния балок и перекрытий и при выявлении повреждений – разработать план восстановительных работ и провести их;**

**- в п. 11 указано, что при наличии угрозы обрушения отделочных слоёв или защитных свойств отделки компания устраняет выявленные нарушения.**

**Также суды сослались на п. п. 4.3.1, 4.3.3 Правил № 170: управляющая организация должна при обнаружении повреждений в перекрытиях принимать «срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций».**

**Инстанции отметили, что стороны не оспаривали наличие выявленных при проверке нарушений: их перечень был указан в акте ГЖИ. Поэтому суды сделали вывод, что УО ненадлежаще исполняла свои обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в спорном МКД.**

**«Действующее законодательство не ставит эту обязанность [...] в зависимость от принятия или непринятия собственниками имущества [...] решения о проведении тех или иных ремонтных работ, поэтому непринятие решения не является препятствием для проведения неотложных, текущих работ», – заключили суды и отказали УО в удовлетворении иска.**

**Суд отметил, что для оценки исполнимости предписания нужно установить, нужен дому текущий или капремонт**

**Управляющая организация подала кассационную жалобу. Она настаивала, что ГЖИ незаконно требует от неё провести капремонт дома в отсутствие решения ОСС. Причём сделать это нужно в МКД, который официально признан аварийным и поставлен в очередь на расселение. Также компания сослалась на результаты экспертизы, где прописано, что перекрытия, полы, перегородки в спорном доме находятся в аварийном состоянии на 100%. Разрабатывать план по восстановлению конструкций нецелесообразно: необходима их полная замена.**

**Кассационный суд принял во внимание заключение экспертизы о несоответствии спорного МКД строительным нормам и то, что дом официально признан аварийным. «Судам надлежало дать оценку доводам заявителя о невозможности исполнения всех требований, изложенных в оспариваемом предписании, которые должны привести объект к нормативному состоянию», – подчеркнул судья. К тому же собственники помещений проголосовали против капитального ремонта, а управляющая организация не может его проводить без согласия ОСС.**

**Поэтому нижестоящие суды должны были установить, какие работы требовала ГЖИ провести в доме – текущие или капитальные. Инстанция отменила решения коллег и отправила дело на новое рассмотрение.**

**Если аварийному дому нужен капремонт, нельзя его провести вопреки мнению ОСС – предписание неисполнимо**

**Разобрав дело во второй раз, суд первой инстанции встал на сторону управляющей организации, хотя ГЖИ по-прежнему настаивала, что предписание вполне исполнимо: ремонт носит текущий, а не капитальный характер. Но проведённая экспертиза показала, что:**

**- необходимые для устранения работы – капитальные, а дом – непригоден для проживания;**

**- перекрытие пола, о котором идёт речь в оспариваемом предписании, невозможно провести без расселения граждан с первого этажа;**

**- эти работы не дадут результата, поскольку состояние других конструкций аварийное.**

**В итоге суд пришёл к выводу, что предписание ГЖИ не содержит способа устранения нарушений и не соответствует принципам конкретности и исполнимости. Документ признали недействительным. «Дальше ГЖИ не пошли. Решили с городом сносить дом, 90 лет как-никак. Поздравляем УК! Молодцы!», – прокомментировала итог Елена Шерешовец в своём Телеграм-канале. «Это здорово, когда УК стоит на своём.**

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

* + - 1. **Зачем нужен ГОСТ по управлению МКД, если его применение не обязательно**

**ГОСТ по управлению МКД носит добровольный характер, в нём нет обязательных для исполнения требований к УО**

**1 марта 2024 года вступил в силу ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования» (приказ Росстандарта от 25.07.2023 № 578-ст). Он заменил действовавший ранее ГОСТ Р 56038-2014. Минстрой России в письме от 11.03.2024 № 5892-ОГ/00 отметил, что применение ГОСТа носит добровольный характер: он не содержит обязательных для исполнения требований. Обзор письма, который мы сделали на портале, вызвал волну недовольства жителей МКД. Они задались вопросом, зачем писать ГОСТы, если исполнять их не нужно.**

**ГОСТ содержит обобщение практики и является основой для разработки УО собственных стандартов**

**«С точки зрения этимологии стандарт – это образец, некая форма, которая определяет порядок действий, например, для оказания услуг и выполнения работ. Это документ, на который мы опираемся в повседневной деятельности», – отметила Сусана Киракосян в начале эфира. – «Он основан на обобщении науки, техники и ежедневных процессов. ГОСТ – про универсальность и общность».**

**Госстандарт с точки зрения законодательства:**

**- доброволен для применения, если иное не прописано в НПА;**

**- предназначен для многократного, регулярного использования.**

**«Это некая общая фактура, которую можно взять за основу, чтобы создать свои документы по стандартам работы», – подчеркнули эксперты и перешли к вопросу, зачем и как УО использовать ГОСТ Р 56038-2023.**

**Эксперт отметила, что компания вправе взять на себя обязательство следовать ГОСТу – и тогда она должна всегда работать по нему. В этом есть плюсы, среди которых – повышение лояльности к УО, особенно жителей возраста 35+. «ГОСТ вызывает доверие. Для многих это знак гарантии качества», – прокомментировала этот ход Ирэн Парсамян. – «Можно указать, что работаете по стандарту, а можете разработать свой и прописать, что стандартизация в компании основана на ГОСТах». Применять или не принять новый документ – выбор самой управляющей организации. Руководству нужно решить, хотят ли они работать по государственному ГОСТу или же будут создать что-то своё на основе общего.**

**УО могут использовать типовые формулировки и требования ГОСТа в договоре управления**

**«ГОСТ полезен тем, что в нём есть типовые формулировки, например, для договора управления, это уже наработанная практика, которую можно использовать при составлении ДУ», – считают эксперты. Сусана Киракосян напомнила, что, согласно ст. 421 ГК РФ, стороны договора сами определяют пункты для включения в него. Есть существенные условия, которые прописаны в ч. 3 ст. 162 ЖК РФ. К ним, в частности, относятся состав общего имущества, перечень работ и услуг, порядок изменения такого перечня и определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения. Но есть и иные условия – типовые, которые можно сделать частью договора управления. Например, обязательный характер использования ГОСТа. Если организация решила применять стандарт, то это следует прописать в ДУ с помощью дополнительного соглашения с собственниками. «Но прежде чем принимать такое решение, рекомендую хорошо изучить ГОСТ. Привлечь к этому сотрудников разных направлений – экономистов, юристов, инженеров. В документе есть нормы, которые не стоит принимать к обязательному исполнению, не оценив риски».**

**ГОСТ поможет подкрепить свою позицию в суде или уточнить информацию, содержащуюся в НПА**

**Ещё один положительный момент, который отметили эксперты, обсуждая вопрос о применении ГОСТов, – в его дополняющих законодательство нормах. Такие нормы могут, например, усилить позицию УО и ТСЖ в суде или найти информацию, которой нет в НПА. «За девять лет применения действовавшего ранее аналогичного ГОСТа от 2014 года, в судах о нём говорили всего 269 раз. Но он помогал УО в спорах, например, о технической документации на МКД – усиливал правовую позицию компании. Инстанции также ссылались на стандарт, понимая, что это дополняющая законодательство норма», – поделилась Сусана Киракосян результатом анализа судебной практики. Также эксперт привела пример использования ГОСта для организации работы УО в отдельных вопросах. Когда ещё не были внесены изменения в Правила № 416 с подробными требованиями к работе АДС, именно в ГОСТах компании находили детали для организации аварийно-диспетчерской службы в соответствии с законом.**

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

* + - 1. **Ответы экспертов на злободневные вопросы**

**Нужно ли списать долг погибшего мобилизованного по оплате ЖКУ**

**Должна ли управляющая организация списать задолженность за ЖКУ погибшему в СВО мобилизованному и есть ли утверждённый механизм для таких действий?**

**Положениями ст. 2 Федерального закона от 07.10.2022 № 377-ФЗ предусмотрено в такой ситуации списание долгов только по кредитным договорам. Другие долги умершего гражданина переходят наследникам. В соответствии со ст. ст. 323, 1175 ГК РФ, наследники отвечают по долгам солидарно, в пределах стоимости перешедшего к ним имущества. Задолженность взыскивается в исковом порядке в соответствии с ГПК РФ. Если у погибшего не было наследников, то его имущество и долги переходят муниципалитету. Согласно ч. 1 ст. 1151 ГК РФ, такое наследство является выморочным и для его приобретения не требуется принятия (ч. 1 ст. 1152 ГК РФ). Моментом возникновения права муниципальной собственности на выморочное имущество и обязанности по внесению платы за ЖКУ является день смерти наследодателя. С этой даты УО вправе взыскать задолженность уже с нового собственника.**

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

**Может ли УО стать инициатором и администратором первого онлайн-ОСС в системе**

**Можно ли проводить первое общее собрание собственников в ГИС ЖКХ по инициативе УО, если собственники не выбирали её администратором?**

**В соответствии с ч. 2.1 ст. 46.1 ЖК РФ, в случае проведения первого ОСС в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ инициатор становится его администратором. Он с учётом требований ч. ч. 7, 8 ст. 46.1 ЖК РФ определяет порядок приёма решений собственников и продолжительность голосования. Если собрание проходит в ГИС ЖКХ, то управляющая организация вправе выступить его инициатором без предварительного голосования. Для проведения последующих онлайн-ОСС в повестку дня обязательно включаются вопросы об определении администратора. При этом собственники могут отказаться от онлайн-формата ОСС – направить инициатору письменный отказ не позднее чем за пять дней до собрания. УО обязана регистрировать такие обращения. Если их подали владельцы помещений, обладающие более чем 50% от всех голосов в доме, то компания не вправе проводить ОСС с использованием информационной системы.**

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

**Составлять ли протокол ОСС, если не было кворума**

**Нужно ли УО составлять и загружать в ГИС ЖКХ протокол общего собрания собственников, если на нём не собрали кворум?**

**В пп. «з» п. 12 приказа № 44/пр указано, что вводная содержательной части протокола включает, в том числе, сведения о наличии или отсутствии кворума. Если на ОСС его не было, такое собрание не несёт юридических последствий, но протокол нужно составить хотя бы формально. Какая конкретно информация при отсутствии кворума должна отражаться, а какая нет, законом не установлено. При этом итоги голосования по вопросам повестки ОСС не подводятся. В ГИС ЖКХ подлежат размещению протоколы всех собраний, в том числе по которым отсутствовал кворум (п. 36 ч. 1 ст. 6, ч. 18 ст. 7 № 209-ФЗ). Однако в текущей версии ГИС ЖКХ не предусмотрено размещение такого протокола. Если УО решит всё-таки загрузить его, то необходимо добавить в систему хотя бы один вопрос повестки и отразить итоги по нему. При отсутствии нужного количества собственников на очном ОСС можно провести заочное голосование с той же повесткой дня. В этом случае инициаторы составляют акт об отсутствии кворума, подтверждённый листами регистрации. Гораздо проще и быстрее проводить собрание сразу в очно-заочной форме.**

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

**Как правильно повысить размер платы на индекс потребительских цен**

**Собственники на ОСС приняли решение о ежегодной индексации размера платы за содержание жилого помещения на индекс потребительских цен. Какой процент использовать для этого?**

**В такой сиутации повышение размера платы происходит на индекс потребительских цен за предыдущий год. Его можно найти в интернете, например:**



**Из буквального толкования заданных условий договора управления следует, что размер платы увеличится в целом на % к соответствующему месяцу 2022 года. Порядок расчёта будет следующим: умножение тарифа на индекс. Например, если в январе это 111,77%, то: 30 рублей\*111,77% = 33,5 рубля (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.03.2021 по делу № А21-2164/2020). Есть вопросы по управлению МКД, содержанию общего имущества или предоставлению коммунальных услуг? Оставьте их в комментариях: наши юристы ответят на самые интересные. Хотите гарантированно получать консультации экспертов по таким вопросам? Вступайте в Ассоциацию «Р1» и пользуйтесь всеми преимуществами её членов.**

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

**Как УО списать долг гражданину-банкроту**

**У неплательщика нет денег и имущества для реализации, и в итоге суд признал его несостоятельным, включив исполнителей ЖКУ в реестр кредиторов. Как УО списать задолженность гражданина-банкрота?**

**В соответствии с абз. 2 ч. 3 ст. 213.28 № 127-ФЗ, после завершения расчётов с кредиторами гражданин, признанный банкротом, освобождается от дальнейшего исполнения их требований, в том числе не заявленных при введении реструктуризации долгов или реализации имущества. С даты признания гражданина банкротом задолженность считается безнадёжной и списывается (п. 5 ст. 213.25, п. п. 1, 2 ст. 223.6 № 127-ФЗ). Расчёт суммы долга проводится до даты подачи гражданином заявления в суд о признании его несостоятельным, которую можно уточнить на сайте АС. После этого платежи считаются текущими и при неоплате взыскиваются в общем порядке.**

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

**Входит ли ОДПУ одного подъезда в общее имущество всех собственников в МКД**

**Собственники решили установить ОДПУ в одном из восьми подъездов – для расчётов с жителями только этой части МКД. Является ли такой прибор учёта общим имуществом?**

**Исходя из положений ст. 290 ГК РФ, к общедомовому имуществу, принадлежащему всем собственникам помещений, относятся: несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование дома; общие помещения МКД; земельный участок согласно п. 2 ст. 287.6 ГК РФ. Основной признак такого имущества – оно обслуживает более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме. В соответствии с п. 2 Правил № 491, в его состав включаются также автоматизированные информационно-измерительные системы учёта потребления коммунальных ресурсов в случаях, если они установлены на деньги собственников. Таким образом, ОДПУ является общедомовым имуществом, а не принадлежит конкретным жителям.**

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

**С какой даты новая УО может выставлять счета за ЖКУ**

**Сведения о новом договоре управления были внесены в реестр только 20-го числа. Вправе ли УО выставлять счета за ЖКУ с первого числа этого месяца?**

**Как следует из содержания ч. 4 ст. 198 ЖК РФ, компания имеет право управлять конкретным МКД, заключив договор и внеся его в ГИС ЖКХ, а также после того, как орган Госжилнадзора добавил данные об этом в реестр лицензий. При этом, в силу ч. 7 ст. 162 ЖК РФ, УО обязана приступить к выполнению договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. Отсутствие сведений о МКД в реестре не свидетельствует о неправомерном исполнении возложенных на УО полномочий по управлению им (п. 21 Обзора судебной практики ВС РФ от 25.11.2015 № 3, постановление АС Восточно-Сибирского округа от 11.03.2020 по делу № А33-6798/2019). Исходя из этой позиции, можно утверждать, что УО вправе выставлять счета за ЖКУ с первого числа месяца, даже если дом был внесён в реестр на 20 дней позже.**

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

**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**

**апрель 2024 г.**