

**Информационный бюллетень**

**№ 4**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**апрель 2025 г.**

**Содержание:**

1. **Главные новости отрасли**
2. **Как УО и ТСЖ готовить жилфонд к зиме согласно приказу Минэнерго России № 2234 обзор**
3. **О путях трансформации рынка управления МКД и их последствиях для УО**
4. **Какие вопросы возникают в сфере ЖКХ из-за повышения судебных пошлин**
5. **Как УК из Самары работает с должниками и популяризирует сферу ЖКХ**
6. **Как взыскать долги за электроэнергию с жителей коммунальной квартиры**
7. **Почему УО нельзя сделать врезку во ВДИС для отвода талых вод с крыши**
8. **Как УО добиться уменьшения долга перед РСО в 50 раз: судебное дело**
9. **Судебная практика по грубым нарушениям УО лицензионных требований**
10. **Как новые НПА о гарантии на новостройки отразятся на жителях и УО**
11. **Должна ли УО устранять дефекты, допущенные застройщиком в новом МКД**
12. **Что делать УО, если засор в канализации МКД произошёл по вине жителей**
13. **Ответы на вопросы**

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

1. **Главные новости отрасли**

**К 1 апреля УО и ТСЖ должны разработать план подготовки домов к зиме**

**Приказом Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234 утверждены новые требования к подготовке домов к отопительному сезону, в том числе Правила обеспечения готовности. НПА усложнил процесс оформления документов, что может привести к массовому неисполнению новых требований управляющими организациями.**

**Согласно Правилам № 2234, УО, ТСЖ и кооперативы должны:**

**- к 1 апреля разработать свой План подготовки к отопительному сезону;**

**- не позднее 30 апреля – согласовать его с теплоснабжающей организацией, которой даётся на это не более 15 рабочих дней;**

**- в течение пяти рабочих дней со дня утверждения – направить его в орган местного самоуправления.**

**Минстрой и Минэнерго РФ не разработали типовой План, который бы управляющие организации могли использовать в качестве образца. Полагаем, что к концу 2025 года в каждом регионе власти утвердят свои варианты этого документа. Но пока УО, ТСЖ и кооперативы могут разработать собственный шаблон или воспользоваться уже готовым, например, от компании «Правовая помощь ЖКХ». В него включены разделы:**

**- Общие сведения о МКД, например, его технические характеристики, площадь, тепловые сети. - Анализ прохождения трёх прошлых отопительных периодов – продолжительность, средняя температура воздуха, объём потреблённой теплоэнергии, количество аварий и другая информация.**

**- Организационные и технические мероприятия, проводимые в соответствии с Правилами № 2234.**

**Перечень документов, оформляемых в период подготовки. Не тратьте время на работу, которую уже сделали за вас, – просто воспользуйтесь её результатом! Чтобы приобрести шаблон или получить больше информации, напишите на mail@helpgkh.ru или позвоните: +7 (921) 447-36-50. Вам обязательно ответят.**

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

**Законодатели планируют до лета выбрать путь трансформации рынка УО**

**О сроках принятия решения по вопросу путей трансформации рынка управления МКД рассказал Сергей Пахомов, председатель комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ. Он оценил о три варианта, которые рассматривают законодатели, а также о то, что ещё нужно исправить, чтобы отрасль стала лучше.**

**Эти темы депутат поднял в большом интервью порталу «БИЗНЕС Online», где речь шла не только про работу УО, но и про модернизацию сетей, полномочия ГЖИ, строительство и ИЖС. Сергей Пахомов отметил, что действующая система управления МКД работает, но из-за менталитета россияне не хотят ею пользоваться: «Не правила мешают людям, а нежелание и безразличное отношение, по сути, к своему имуществу. Проще снять трубку, позвонить в администрацию и нажаловаться, что не горит лампочка в подъезде», – считает глава отраслевого думского комитета.**

**Также он напомнил о трёх путях развития рынка управления МКД, которые с 2024 года обсуждают в Госдуме и Минстрое России: создание гарантирующих УО, ужесточение правил допуска на рынок и переход к СРО. Сергей Пахомов «не верит в систему ГУО»: участники рынка к ней не готовы, это крайний вариант, а министерство выступает за действующую систему лицензирования. Если она сохранится, то власти установят критерии качества оказания услуг УО и пересмотрят полномочия ГЖИ: «Госжилинспекция не должна определять, настоящий протокол общего собрания жителей или ненастоящий, вести реестр держателей лицензий. Кто это будет делать? Это может быть вообще сторонний оператор данных, а может и местная администрация», – рассказал Сергей Пахомов. Депутат подчеркнул, что роль власти в управлении МКД усилится в любом из трёх вариантов. Решение примут в этом году, а глава комитета по ЖКХ считает, что сделать это нужно уже весной, установить переходный период и запустить реформу.**

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

**Конституционный суд России рассмотрит жалобу депутатов на повышение судебных пошлин**

**Конституционный Суд готовится рассмотреть жалобу группы депутатов Госдумы на резкое увеличение госпошлин при подаче исков. В ответ на эту жалобу представители президента и Совета Федерации России направили отзывы, в которых обосновали законность внесённых в НК РФ изменений.**

**Напомним, что с сентября 2024 года повысились размеры судебных пошлин. Например, компании платят за подачу заявления имущественного характера минимум 10 000 рублей вместо 2 000, а граждане – 4 000 вместо 400 рублей.**

**Группа из 90 депутатов обратилась в Конституционный Суд с жалобой на такое решение, и тот принял её к рассмотрению. Они считают, что изменения вводят «имущественный ценз» при реализации права на защиту.**

**КС РФ оценит конституционность п. 1 ст. 333.19, п. 1 ст. 333.21 НК РФ и п. п. 45, 47 ст. 2 Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ.**

**За ситуацией следит Сусана Киракосян, председатель подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью и эксперт Ассоциации «Р1». Она отметила, что в ответ на жалобу депутатов отзывы направили полномочные представители президента Александр Коновалов и СовФеда Андрей Клишас.**

**Сусана Киракосян привела несколько тезисов, которыми чиновники обосновали законность увеличения госпошлин:**

* **НПА принят в соответствии с регламентом Госдумы России.**
* **Размер пошлин утверждается на усмотрение законодателя.**
* **Суды могут освобождать от неё, учитывая имущественное положение граждан. Тем самым право на защиту сохраняется.**
* **Не упразднили институт отсрочки уплаты пошлины.**
* **Введены дополнительные льготы, направленные на освобождение от таких расходов.**

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

**С сентября 2025 года УО будут заключать договоры на вывоз ТКО по новым правилам**

**Правительство РФ утвердило новые требования в сфере обращения с твёрдыми коммунальными отходами. Документ вступит в силу 1 сентября 2025 года. Основные изменения коснутся процедуры заключения договоров с регоператорами. Также в НПА прописаны способы накопления ТКО и цветовая гамма контейнеров для сортировки мусора.**

**Как отметили в РЭО, Правила являются базовым для отрасли документом. Постановление от 07.03.2025 № 293, в частности, содержит список мест накопления отходов, в том числе вторичных, – контейнерная площадка, КГО, бункер, фандомат. Также нормами НПА устанавливаются:**

**- типовая форма договора и порядок действий, если заявка поступила от нескольких потребителей;**

**- уточнённый состав сведений в такой заявке и перечень прикладываемых к ней документов;**

**- основания для лишения регионального оператора его статуса по решению органа МСУ и суда;**

**- новое положение об ответственности РО за нарушение периодичности вывоза отходов.**

**Также НПА содержит алгоритм заключения договоров между регоператорами и управляющими МКД. Согласно п. 9 Правил № 293, организация, ТСЖ или кооператив должны направить РО заявку на заключение договора в течение 10 дней с момента подписания ДУ или регистрации юрлица. В п. 14 указан перечень документов, которые нужно приложить к ней.**

**В п. 36 Правил № 293 прописано, что нельзя выбрасывать в контейнеры, например, горячие отходы, снег и лёд, мусор от строительства и ремонта, за исключением текущего, ветки кустов и деревьев. При этом смешанные ТКО должны собираться в баки серого цвета, пластик и металлы – в оранжевые, стекло – в зелёные, пища – в коричневые. Такая маркировка станет обязательной с 2030 года.**

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

1. **Как УО и ТСЖ готовить жилфонд к зиме согласно приказу Минэнерго России № 2234 обзор**

**1 марта вступили в силу новые правила и порядок подготовки объектов и жилфонда к отопительному сезону. К концу апреля в УО, ТСЖ и кооперативах уже должны быть утверждены планы таких работ. Разбираемся, что и в какие сроки, управляющие домами лица должны сделать, чтобы получить паспорта для МКД.**

**Изучить новые Правила и Порядок оценки готовности объектов к отопительному сезону**

**Приказом от 13.11.2024 № 2234 Минэнерго России утверждены правила обеспечения готовности к отопительному периоду и порядок оценки итогов этих работ (далее – Правила, Порядок). Он вступил в силу 1 марта 2025 года и заменил аналогичный документ от 12.03.2013 № 103. Новый приказ № 2234 содержит приложения:**

**- рекомендуемый образец акта проверки объекта;**

**- оценочные листы для расчёта индекса его готовности к зиме;**

**- акт оценки;**

**- паспорт обеспечения готовности.**

**НПА разработан в целях реализации Федерального закона от 08.08.2024 № 311-ФЗ:**

**- для своевременной подготовки объектов к отопительному периоду, снижения числа аварий и повышения надёжности теплоснабжения потребителей.**

**Согласно приказу № 2234, законодатели расширили круг лиц и организаций, которые вовлечены и несут ответственность за процесс подготовки объектов и жилфонда к эксплуатации в осенне-зимний период (п. 1 Правил).**

**Обязательные требования установлены:**

**- для муниципальных образований;**

**- теплоснабжающих и теплосетевых организаций;**

**- потребителей;**

**- УО, ТСЖ и кооперативов;**

**- лиц, с которыми собственники помещений в МКД заключили договоры оказания услуг по СиТР общего имущества для надлежащего содержания внутридомовой системы отопления; иных владельцев тепловых сетей.**

**Разработать и согласовать План подготовки жилфонда к отопительному периоду**

**Как указано в п. 2 Правил, управляющие МКД обязаны разработать План подготовки к отопительному периоду, где необходимо:**

**- провести анализ трёх предыдущих периодов, включая схемные, режимные и погодные условия, а также аварийные ситуации;**

**- указать организационные и технические мероприятия с чёткими сроками их выполнения.**

**Не позднее 30 апреля такие Планы нужно согласовать с теплоснабжающей организацией, которой даётся на это не более 15 рабочих дней (пп. 3.3 п. 3, п. 5 Правил).**

**Затем у УО, ТСЖ и кооперативов есть пять рабочих дней на то, чтобы разместить документ на официальных сайтах или направить их в орган МСУ (п. 7 Правил).**

**Выполнить требования НПА по подготовке домов к зиме и обеспечить представителям ТСО допуск к оборудованию**

**Обязанности УО, ТСЖ и кооперативов при подготовке жилфонда к зиме прописаны в п. 11 Правил.**

**Им нужно обеспечить выполнение:**

**- требований ч. 6 ст. 20, ч. 3 ст. 23.2 № 190-ФЗ;**

**- Правил № 170, а при наличии ВДГО и ВКГО и п. 11 Правил № 317;**

**- пунктов утверждённого Плана.**

**Как указано в п. 11.5.5 Правил, управляющие организации обязаны за пять рабочих дней до проведения в доме гидравлических испытаний уведомить об этом теплоснабжающую организацию. Она должна направить своего представителя для контроля за этим процессом. Затем УО предоставляет в ТСО копии составленных после проведения работ актов.**

**При подготовке дома к отопительному сезону и реализации согласованного плана управляющие МКД обеспечивают беспрепятственный доступ специалистов ТСО к оборудованию (п. 11.5.11 Правил).**

**О своём визите они обязаны известить не позднее чем за три рабочих дня. Если УО или ТСЖ откажутся пустить представителей теплоснабжающей организации, предварительно уведомивших о своём визите, это будет считаться нарушением Правил.**

**Составить подтверждающие выполнение Плана документы**

**Также у управляющих организаций, ТСЖ и кооперативов в рамках подготовки к отопительному сезону должны быть технические акты, их копии:**

**- по промывке ВДИС отопления,**

**- осмотров на наличие врезок,**

**- сверки расчётов,**

**- поверки узла учёта,**

**- обследования дымовых и вентиляционных каналов МКД перед отопительным периодом,**

**- подтверждающих выполнение технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования.**

**Акт по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания должен быть составлен в соответствии с требованиями п. 2.6.10 Правил № 170. Среди прочих документов, обязательных для УО, ТСЖ и кооперативов:**

**- выписка из утверждённого штатного расписания, подтверждающая наличие квалифицированного персонала в АДС;**

**- документы на техническое обслуживание ВДИС;**

**- энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования.**

**Заполнить оценочные листы и направить их вместе с документами в муниципальную комиссию Приказ № 2234 установил принципы формирования муниципальных комиссий, которые будут оценивать подготовку объектов к отопительному периоду, а также правила расчёта индекса готовности. Их состав утверждается до 15 августа (п. 4 Порядка).**

**Комиссия должна уведомить УО, ТСЖ или кооператив о предстоящей проверке за 20 дней до проведения оценки.**

**Если в доме есть газовое оборудование, в состав такой комиссии включаются представители газораспределительной организации, которая проводит его ТОиР (п. 6 Порядка).**

**Для прохождения проверки управляющие МКД заполняют оценочные листы и направляют их в комиссию с приложением подтверждающих данные документов из п. 11 Правил.**

**За 30 дней этого этапа процесса ответственные лица проверяют информацию и рассчитывают индекс готовности дома к зиме. В отношении УО, ТСЖ и кооперативов такую работу проводят теплоснабжающие организации на основании документов, представленных в комиссию (п. 8 Порядка). У них есть на это 10 рабочих дней после получения оценочных листов и документов от комиссии. Если эти данные и сведения ТСО расходятся, то может потребоваться визуальный осмотр объектов теплоснабжения. При наличии нарушений в подготовке дома к зиме УО даётся время на их устранение, а затем проводится повторная оценка (п. 12 Порядка).**

**Проверить наличие актов о промывке, наладке системы отопления и о проведении гидравлических испытаний**

**Система оценки – балльная: комиссии будут выставлять баллы по каждому из проверяемых критериев и выводить общий индекс.**

**Если рассчитанный показатель окажется ниже 0,8, то дом признаётся не готовым к отопительному сезону.**

**В промежутке между 0,8 и 0,9 – уровень «готов с условиями»,**

**а выше 0,9 – проверка пройдена успешно.**

**При этом, согласно п. 19 Порядка, значение индекса не может быть более 0,8 в случае, если хотя бы один из указанных показателей готовности равен 0.**

**- Это условия наличия актов: промывки теплопотребляющей установки (пп. 11.5.1 п. 11 Правил);**

**- о проведении наладки режимов потребления тепловой энергии, теплоносителя оборудования ТП и внутридомовых сетей (пп. 11.5.2 п. 11 Правил);**

**- о проведении гидравлических испытаний теплового пункта, сетей в границах балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, включая трубопроводы теплового ввода и внутридомовых сетей (пп. 11.5.5 п. 11 Правил).**

**Устранить выявленные при оценочной проверке замечания и получить паспорт готовности МКД к зиме**

**Когда проверка закончена, в течение дня об этом составляется акт. Получить его нужно не позднее 10 сентября. А затем оформляется паспорт готовности к отопительному сезону – по образцу из приложения № 6 к приказу № 2234. Согласно п. 14 Порядка, по объекту с оценкой «Готов» на это отводится пять рабочих дней.**

**УО, ТСЖ и кооперативы должны получить паспорта до 15 сентября (п. п. 13, 15 Порядка). В соответствии с п. п. 1, 16 Порядка, организации, не получившие паспорт готовности до середины сентября, обязаны продолжить подготовку к отопительному периоду – устранить замечания, отмеченные комиссией. Если это не будет сделано в установленные сроки, составляется акт, и в течение пяти рабочих дней он передаётся в органы Госжилнадзора и лицензионного контроля для привлечения виновных к ответственности. Причём Минстрой России уже подготовил проект НПА, который внесёт в список грубых лицензионных требований отсутствие паспорта готовности дома к отопительному сезону (ID 149776): Рекомендуем УО внимательно изучить приказ № 2234 и уже приступить к его реализации: к концу апреля они обязаны согласовать с ТСО План работ по подготовке к зиме.**

**Некоторые регионы спешно разрабатывают образцы такого документа, но в отсутствие утверждённого НПА шаблона компании вправе создать свой или воспользоваться уже готовым.**

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

1. **О путях трансформации рынка управления МКД и их последствиях для УО**

**С декабря 2023 года рабочая группа, сформированная при комитете Госдумы РФ по строительству и ЖКХ, обсуждает предложения по изменениям рынка управления МКД. Уже озвучены три варианта: каждый со своими плюсами и минусами. Узнайте, в чём они заключаются, как их оценивают эксперты и к чему готовиться УО.**

**Три возможных сценария кардинальных изменений отрасли**

**6 декабря 2023 года состоялось заседание комиссии Госсовета по строительству, ЖКХ и городской среде. Его участники пришли к выводу, что сфере управления МКД требуются кардинальные изменения. Для разработки предложений была создана рабочая группа при профильном комитете Госдумы РФ: туда вошли депутаты, эксперты и представители УО. Они в течение полугода анализировали отрасль и существующее регулирование и продумывали возможные пути её дальнейшего развития.**

**Председатель комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов рассказал, что в итоге разработаны три сценария развития рынка управления многоквартирными домами:**

**- Консервативный.**

**- Прогрессивный.**

**- Альтернативный.**

**Их мы обсудили с главой Экспертного совета Ассоциации «Р1» Еленой Шерешовец 23 августа в телеграм-эфире. Она рассказала, на что УО стоит обратить внимание и к чему готовиться:**

**Сценарий 1: максимальное ужесточение лицензионных требований**

**Консервативный сценарий предполагает дальнейшее ужесточение лицензионных требований к УО. Спикер указала, что частично механизм уже реализуется: принят Федеральный закон от 25.12.2023 № 662-ФЗ:**

**«В апреле 2028 года УО ожидает перелицензирование, поэтому если с 1 апреля 2025 года у вас появится хотя бы одно предписание за грубое нарушение лицензионных требований, то в продлении лицензии откажут», – разъяснила эксперт новую норму.**

**Елена Шерешовец напомнила слушателям и о других видах таких нарушений:**

* **незаключение договоров на обслуживание газового оборудования, лифтов и вентканалов, а также с РСО – по поставке КР на СОИ;**
* **непроведение гидравлических испытаний, промывки и регулировки систем отопления;**
* **необеспечение работы аварийно-диспетчерской службы;**
* **задолженность перед поставщиком ресурса, превышающая среднюю оплату за два периода;**
* **отказ от передачи технической документации;**
* **управление домом, который был исключён из лицензии компании;**
* **причинение вреда жизни или здоровью жителей из-за ненадлежащего содержания МКД.**

**К данному перечню Минстрой РФ хочет добавить ещё один пункт – отсутствие задолженности перед региональным оператором по обращению с ТКО.**

**Сейчас проект находится на стадии обсуждения. «Пусть это возможно не во всех городах, но, чтобы обезопасить себя от отказа в продлении лицензии, лучше перейти на прямые договоры на вывоз отходов», – порекомендовала спикер.**

**Сценарий 2: обязательное членство в саморегулируемых организациях**

**С января 2023 года законодатели обсуждают введение единой формы договора управления, а летом внесли в Госдуму РФ инициативу об отчётности УО. Также сейчас активно разрабатываются и обновляются ГОСТы, касающиеся ЖКХ. Елена Шерешовец предположила, что такая работа направлена на подготовку прогрессивного пути трансформации отрасли. Согласно этому сценарию, УО для управления МКД должны будут вступить в федеральные или региональные СРО. Членство в СРО подразумевает, что компания работает по установленным стандартам и оплачивает вступительный и членский взносы. Кроме того, она обязана вносить средства в компенсационный фонд, которые будут направляться, например, на устранение нарушений в содержании МКД. «В таком фонде всегда должны быть деньги. Если одна из управляющих организаций постоянно их тратит, то другие члены СРО может её исключить из объединения, и, соответственно, компания потеряет право работать», – объяснила механизм саморегулирования эксперт. – «Это позволит очистить отрасль от недобросовестных УО».**

**При этом саморегулируемые организации:**

* **помогают своим членам защищать права и интересы;**
* **дают компании возможность повысить качество работы и улучшить репутацию.**

**Но в СРО есть не только плюсы. В ходе эфира Елена Шерешовец остановилась и на серьёзных недостатках прогрессивного пути трансформации отрасли. Разъяснения вы найдёте в видеозаписи эфира.**

**Сценарий 3: монополия одной управляющей организации в регионе**

**Третий путь трансформации отрасли – альтернативный: внедрение института региональных операторов управления жилфондом под контролем государства: «В субъекте останется только одно лицо, управляющее многоквартирными домами, а УО станут подрядными компаниями, которым некуда будет деваться».**

**Также в ходе эфира Елена Шерешовец:**

* **разобрала ситуацию с тарифным регулированием в отрасли;**
* **дала советы, как повысить размер платы за содержание;**
* **рассказала, к чему готовиться УО в соответствии с каждым предложенным путём трансформации;**
* **сделала неутешительные прогнозы альтернативного сценария развития рынка; ответила на вопросы слушателей. А какой сценарий вы бы предпочли? Поделитесь мнением в комментариях.**

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

1. **Какие вопросы возникают в сфере ЖКХ из-за повышения судебных пошлин**

**Узнайте мнения экспертов о том, как нововведения отразятся на работе УО и ТСЖ, в том числе в части взыскания долгов за жилищно-коммунальные услуги.**

**Почему могла появиться идея повышения судебных пошлин и зачем это нужно**

**Госдума РФ рассмотрела законопроект № 577665-8 в сжатые сроки: с момента регистрации документа до направления на подписание Президенту РФ прошло менее шести месяцев.**

**«Времени для экспертного и профильного обсуждения было недостаточно», – отмечает Павел Кузнецов. Он считает, что перемены зрели давно, но конкретных причин такого резкого повышения стоимости судебных услуг законодатели не назвали.**

**Экспертное сообщество выдвигает гипотезы.**

**- Во-первых, назрела необходимость снизить нагрузку на инстанции. Мировой судья сейчас может вести по 200–300 дел одновременно. Объёмы растут, сотрудники загружены, время рассмотрения споров затягивается.**

**- Второй целью может быть пополнение бюджета. Пошлина в 300 рублей не окупает затрат на ведение иска, огромное количество дел не спасает ситуацию. Обеспечить рост зарплат работникам судебного аппарата невозможно. Однако вопрос о том, поможет ли повышение пошлин улучшить качество системы правосудия, остаётся открытым.**

**Как объяснить резкое повышение судебных госпошлин**

**Павел Кузнецов также не может привести экономического обоснования нововведений: «Пошлины не повышались с 2015 года, а инфляция в стране есть, поэтому их рост был в каком-то смысле неизбежен. Только с 2015 по 2024 год инфляция составила 71%, а пошлины вырастут в 10-30 раз».**

**Некоторые примеры предусмотренных законом изменений:**

**- вместо 200 рублей нужно заплатить 2 000 за подачу судебного приказа при размере взыскиваемой суммы до 10 000 рублей;**

**- с 400 до 4 000 рублей вырастет плата за иск в суд общей юрисдикции;**

**- кассационная жалоба обойдётся гражданину в 5 000 рублей, для юр. лица её стоимость составит 20 000 рублей.**

**Кроме этого, закон вводит плату за целый перечень новых судебных услуг:**

**- за выдачу исполнительных листов по третейским судам,**

**- за пересмотр решений по вновь открывшимся обстоятельствам,**

**- за изменение процессуальной правопреемственности,**

**- за разъяснение судебного постановления.**

**В арбитражных судах размер минимальной пошлины по имущественным спорам составит 10 000 рублей, а оспаривание ненормативного акта обойдётся в 50 000.**

**Как УО и РСО работать с должниками после вступления в силу закона**

**Эксперты рассмотрели несколько вариантов, как управляющим многоквартирными домами и ресурсоснабжающим организациям организовать исковую работу:**

1. **Активно заниматься подачей судебных приказов до вступления закона в силу. Так получится снизить дебиторскую задолженность по прежней стоимости подачи документов.**
2. **Подготовиться к тому, что судиться вы будете реже, а суммы накопленных жителями долгов станут выше.**
3. **Грамотно вести внесудебное взыскание. Найти и внедрить эффективные способы воздействия на неплательщиков. При этом стоит помнить, что согласно ст. 155 ЖК РФ, эту работу нельзя передавать коллекторам.**

**Также эксперты обсудили внесённый в Госдуму РФ законопроект № 680171-8 о взыскании долгов за ЖКУ через нотариусов. Депутаты предлагают использовать исполнительную надпись нотариуса в качестве альтернативы судебному взысканию. По мнению экспертов Ассоциации «Р1», с одной стороны, инициатива актуальна и может упростить работу с дебиторской задолженностью, с другой – нет ясности, позволит ли загрузка нотариусов реализовать идею в полной мере и сколько будет стоить такая услуга.**

**Какие последствия ждут исполнителей ЖКУ в долгосрочной перспективе**

**Павел Кузнецов считает, что принятый закон для многих граждан, небольших РСО и некрупных управляющих организаций может существенно затруднить доступ к правосудию. Никаких поблажек для сферы ЖКХ документом не предусмотрено, большинство его положений вступит в силу через месяц с момента опубликования.**

**Долговременным последствием нововведений может стать рост дебиторской задолженности граждан перед исполнителями жилищно-коммунальных услуг. Тем временем РСО не смогут выделять достаточно средств на свои инвестиционные программы по замене изношенных инженерных коммуникаций.**

**Пока документ официально не опубликован, у управляющих многоквартирных домами и ресурсоснабжающих организаций, есть время подготовить судебные приказы и подать их по старым ценам, а также подумать, как выстроить дальнейшую работу по взысканию задолженности. Узнайте, как это делает УО из Самары.**

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

1. **Как УК из Самары работает с должниками и популяризирует сферу ЖКХ**

**Не знаете, что писать в социальных сетях о работе УК? Бьётесь с неплательщиками, но долги перед РСО растут? В штате не хватает квалифицированных кадров? Делимся опытом управляющей компании из Самары, которая нашла свои решения для этих рутинных для таких организаций проблем.**

**Создала свой бренд для повышения лояльности жителей МКД к компании**

**УК УЖКК «Электрощит» управляет домами в Самаре уже почти 12 лет. В обслуживании «Электрощита» находится 190 МКД, в том числе и в области: в 2022 году компания открыла представительство в Шигонском районе, в 150 километрах от головного офиса. В УК работают более 300 человек в различных отделах и службах: РЭУ, юридический, производственно-технический, планово-экономический, расчётный, бухгалтерия и кадры, АДС.**

**С момента появления компания развивает собственный бренд и повышает деловую репутацию. В итоге жители доверяют УК, что подтверждается рядом факторов: во всех МКД расчёт платы КР на СОИ ведётся по показаниям приборов учёта, 90 из 190 домов переведены на спецсчета по капремонту, сохраняется высокая платёжная дисциплина среди собственников помещений, и, как следствие, у УК отсутствуют долги перед РСО. Рассказываем, какие методы использует УЖКК «Электрощит» для достижения таких результатов в работе с жителями и при взыскании задолженности за ЖКУ.**

**Своевременно проводит текущие и капитальные ремонты общего имущества в многоквартирных домах**

**В проведении всех ремонтов в МКД и для содержания придомовых территорий УК использует собственную материально-техническую базу, которая включает автопарк и склад строительных материалов.**

**Для своевременного проведения капитальных ремонтов компания смогла убедить жителей 90 из 190 своих домов в необходимости перейти на спецсчета. Благодаря этому, за последние два года УК выполнила капремонты в 33 МКД. В ближайшее время такие работы планируются ещё в 15 домах. «Переход на специальный счёт, конечно, не панацея. Инструмент подходит объектам, где сформирован Совет дома, председатели активно сотрудничают с УК. Это деятельность, которая требует контроля и вовлечённости со стороны жителей», – так описывают специалисты компании работу по переводу МКД на спецсчета.**

**Занимает проактивную позицию в работе по взысканию задолженности за ЖКУ**

**У компании отсутствуют долги перед РСО за поставленные ресурсы. Такого результата они добились, реализовав две меры:**

1. **Во всех домах провели ОСС, на котором жители проголосовали за расчёт КР на СОИ по показаниям приборов учёта.**
2. **Подключили Советы МКД к работе с неплательщиками.**

**«По возможности председатели узнают, где работает должник и есть ли у него транспортное средство. Потом информацию передаём судебным приставам и периодически выезжаем с ними на адреса», – рассказала заместитель гендиректора УК Татьяна Маркелова.**

**«Электрощит» постоянно контролирует ситуацию с неплательщиками, имеющими большую задолженность. Как правило, в подобных случаях компания предоставляет рассрочку с обязательным внесением первого платежа.**

**Также УК отслеживает на сайтах судов, не признаны ли должники банкротами. В период пандемии коронавируса компания поощряла жителей за платёжную дисциплину по принципу «пени наоборот»: чем раньше потребитель оплачивал ЖКУ, тем больше бонусов он получал на лицевой счёт. Такими бонусами можно было погасить часть начислений следующего периода.**

**Показывает свою работу в социальных сетях**

**Ещё один способ увеличить собираемость платежей и бороться с должниками – рассказывать о своей работе в доме и показывать результаты, размещая информацию в соц. сетях и мессенджерах.**

**«Электрощит» активно использует этот инструмент: ведь жители домов, как правило, оценивают УК по «внешнему фактору» – своевременной уборке и проведению ремонтов в МКД.**

**«Когда клиент может увидеть, как и на что потрачены средства, которые ежемесячно вносятся за текущий ремонт и содержание, тогда и процент сбора будет стабилен. Основным фактором было и будет доверие жителей», – отметила Татьяна Маркелова.**

**Компания в своей группе ВКонтакте рассказывает:**

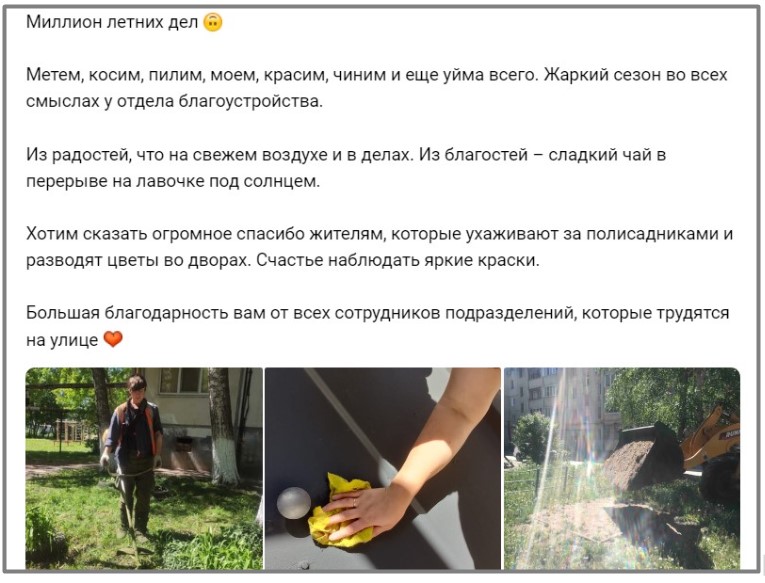
**- как содержит МКД,**

**- как проводит текущие и капитальные ремонты,**

**- как расчищает крыши домов от сугробов и наледи,**

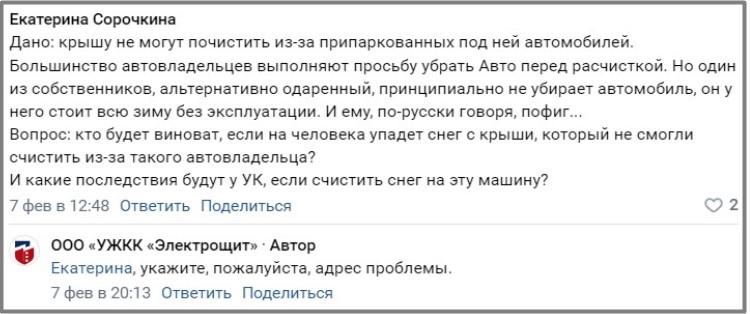
**- как убирает дворы,**

**- как происходит ворошение снега в начале весны.**



**В публикациях компания также разъясняет особенности ремонтов: например, объясняет, что провести капитальные работы по замене инженерных систем намного проще и дешевле, чем постоянно чинить старые коммуникации.**

**Также грамотное ведение соцсетей помогает избежать конфликтных ситуаций, жалоб в АДС и надзорные органы. Если жители пишут претензии в социальных сетях, то представители УК не оставляют их без внимания:**



**Привлекает в УК выпускников профильных учебных заведений и занимается обучением персонала**

**Формирование положительной деловой репутации невозможно без грамотных и профессиональных специалистов. Особенно это актуально в условиях острого кадрового голода в отрасли.**

**«Электрощит» работает над этой проблемой в трёх направлениях:**

**- Поиск молодых специалистов. На встречах в профильных учебных заведениях УК рассказывает студентам об открытых для них вакансиях. «Так мы привлекаем подготовленные кадры, а студенты знают, что их ждут на рабочих местах», – пояснила Татьяна Маркелова.**

**- Обучение сотрудников. Для профессиональной переподготовки персонала компания заключила партнёрское соглашение с Самарским государственным экономическим университетом.**

**В 2022 году для повышения квалификации по специальности «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура» были направлены четыре специалиста, двое из которых уже завершили обучение. При этом УК софинансирует большую часть стоимости обучения. «Сотрудник должен осознавать степень ответственности и понимать, что и компания заинтересована в его росте», – указала замгендиректора.**

**- Популяризация работы в ЖКХ. В группе ВК организация ведёт рубрику, где рассказывает о своих сотрудниках, чтобы повысить лояльность к бренду и показать: специалисты в ЖКХ такие же люди, как и жители МКД. В каждом подобном посте компания не забывает выразить благодарность сотрудникам. «Есть понятия: “Надо” и “Кто, кроме нас?”. Они применимы и к сотрудникам в сфере ЖКХ. Мы клиентоориентированная организация и работаем для людей», – так характеризует деятельность УК её гендиректор Ренат Сайфутдинов.**

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

1. **Как взыскать долги за электроэнергию с жителей коммунальной квартиры**

**Продолжаем разбираться в вопросе, какие долги исполнители ЖКУ вправе взыскивать с жителей многоквартирного дома в солидарном порядке. Читайте обзор решения КС РФ, который прояснил этот вопрос в отношении потребителей электроэнергии, проживающих в коммунальной квартире с единым ИПУ.**

**Установить всех потребителей и факт наличия ИПУ**

**Расчётный центр энергосбыта в Санкт-Петербурге обратился в суд с требованием взыскать с одного из долевых собственников пятикомнатной коммунальной квартиры долг в 180 тысяч рублей. К делу соответчиками привлекли и трёх его соседей, чтобы распределить между ними долг солидарно.**

**Ситуация осложнялась тем, что в квартире был установлен единый ИПУ электроэнергии, комнатных приборов учёта не было. Также проживающие в ней лица не заключили соглашения об особом порядке оплаты ЖКУ.**

**При этом собственник, к которому энергосбыт подал иск, оплачивал свою долю потребления ресурса, а долги копили другие жители коммунальной квартиры. Об этом он и заявил в суде, считая, что требовать от него оплаты солидарно вместе с соседями – незаконно.**

**Убедиться, что между жителями коммунальной квартиры нет письменного соглашения о порядке оплаты ЖКУ**

**Но суды разных инстанций не приняли доводов собственника. Они указали, что:**

**- Согласно ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из показаний приборов учёта.**

**- Солидарная ответственность возникает в силу договора или закона, в частности при неделимости предмета обязательства (п. 1 ст. 322 ГК РФ).**

**- Как прописано в п. 50 Правил № 354, при отсутствии соглашения между жителями коммунальной квартиры расчёт платы проводится в соответствии с формулой 7 приложения № 2 – исходя из показаний общего ИПУ.**

**Первая инстанция сделала выводы, что раз количество потреблённой каждым собственником энергии определить в данном случае нельзя, у них возникает солидарная ответственность в отношении «неделимого предмета обязательства» (ст. 322 ГК РФ).**

**То, что ответчик оплачивает свою долю электроэнергии, не имеет значения (решение Василеостровского районного суда Санкт-Петербурга от 11.07.2023 по делу № 2-2933/2023). Санкт-Петербургский городской суд в определении от 07.03.2023 по делу № 33-27842/2023 указал, что электрическая энергия, подаваемая в жилое помещение, является неделимой вещью. Поэтому на основании ст. 322 ГК РФ возникает солидарная ответственность. Третий кассационный суд общей юрисдикции в определении от 08.05.2024 по делу № 8Г-6814/2024 отметил, что собственник должен оплатить свою часть долга, а затем вправе обратиться к соседям-должникам с регрессным требованием (п. 2 ст. 325 ГК РФ). ВС России не нашёл нарушений в выводах коллег и отказался рассматривать жалобу.**

**Определить, являются ли жители коммунальной квартиры членами одной семьи**

**Тогда собственник, который добросовестно оплачивал электроэнергию, подал жалобу в КС России (постановление от 11.03.2025 № 11-П). Он указал, что ст. 322 ГК РФ не соответствует ст. 2, ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 19, ст. 45, ч. ч. 1, 2 ст. 46 Конституции РФ. Суды считают, что эта статья – основание для взыскания задолженности:**

**- солидарно с лиц, проживающих в коммунальной квартире и не являющихся членами одной семьи; если в помещении установлен только общий ИПУ;**

**- в отсутствие письменного соглашения между потребителями о распределении обязанности по оплате ЖКУ.**

**КС РФ отметил, что в судебной практике по схожим делам применяются два подхода: Солидарное взыскание по п. 1 ст. 322 ГК РФ. Кредитор вправе требовать оплаты как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности – полностью или частично.**

**Эти выводы содержатся в определениях Третьего КСОЮ от 27.11.2023 по делу № 88-24616/2023, от 23.09.2024 по делу № 88-19687/2024. Долевая ответственность.**

**Каждый из должников должен исполнить обязательство в равной доле с другими (определения Шестого КСОЮ от 16.02.2023 № 88-3749/2023, от 18.01.2024 № 88-1425/2024). «Это свидетельствует об отсутствии единообразия при решении вопроса о порядке взыскания с жителей коммунальных квартир задолженности по оплате потреблённой электрической энергии», – подвёл итог КС РФ.**

**Установить основания для взыскания долга в долевом или солидарном порядке**

**Конституционный Суд России отметил, что инстанции, которые ссылаются на неделимость предмета обязательств при рассматриваемом виде споров, ошибаются. У электрической энергии нет признаков неделимости, прописанных в п. 1 ст. 133 ГК РФ. Предметом обязательства потребителей по договору энергоснабжения являются деньги, а они «по своей природе обладают свойством делимости», поэтому долг может быть выплачен по частям (абз. 2 п. 17 постановления Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54). К тому же из положений ст. ст. 321, 322 ГК РФ следует, что по общему правилу обязательство, в котором участвуют несколько должников, – долевое. Также КС РФ указал, что: Оплата ЖКУ жителями МКД солидарно происходит только в ряде случаев: например, если проживающие совместно граждане являются членами семьи собственника или нанимателя помещения (ч. 3 ст. 31, ч. 2 ст. 69 ЖК РФ, п. 1 ст. 292 ГК РФ).**

**В договоре энергоснабжения нельзя закрепить возможность солидарного взыскания долгов с потребителей в коммунальной квартире. Это могут прописать только сами жители в соглашении.**

**КС РФ подчеркнул, что возложение обязанности выплаты долгов подобным образом на совместно проживающих граждан, не являющихся членами семьи, нарушает баланс их прав и интересов.**

**Таким образом РСО упрощает себе работу: «Если кто-то из жителей коммунальной квартиры окажется неплатёжеспособным, обязанность погашения его долга будет лежать на всех. Взыскание же средств с должника в порядке регресса может потребовать обращения в суд. Тем самым поставщик коммунального ресурса, по сути, перекладывает свои предпринимательские риски на граждан», – отметил КС РФ.**

**В итоге суд заключил, что нельзя солидарно взыскивать долги за электроэнергию с потребителей в коммунальной квартире – только в долевом порядке. Иное истолкование ситуации и смысла п. 1 ст. 322 ГК РФ суд запретил.**

**Учесть, что за содержание и ремонт квартиры в МКД платят только собственники**

**КС РФ пополнил копилку решений судов, которые помогут исполнителям ЖКУ, в том числе управляющим организациям, ТСЖ и кооперативам, вести расчёты с жителями МКД.**

**Ранее ВС РФ в определении от 11.06.2024 по делу № 5-КГ24-46-К2 разъяснил, что за капремонт и содержание жилого помещения должен платить собственник. Члены его семьи солидарно отвечают только по долгам за коммунальные услуги.**

**В определении от 24.07.2024 № 307-ЭС24-11653 Верховный Суд России подтвердил правоту нижестоящих инстанций, которые обязали ФКР списать долю долга несовершеннолетнего собственника за капремонт из-за признания его родителей несостоятельными.**

**Также в прошлом году наши юристы рассказали, можно ли взыскать долг банкрота с членов его семьи, проживающих совместно с ним.**

**Можно ли взыскать долг по коммунальным услугам с членов семьи гражданина-банкрота**

**УО является исполнителем коммунальных услуг и обязана списать долги гражданину-банкроту.**

**Можно ли эти долги в солидарном порядке перенести на других граждан, проживающих в этой квартире?**

**Правилами № 354 предусмотрено право управляющей организации требовать внесения платы за потреблённые коммунальные услуги. В соответствии с ч. 3 ст. 31 ЖК РФ, дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования квартирой.**

**В соответствии со ст. 323 ГК РФ, при солидарной обязанности кредитор вправе требовать её исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности. Таким образом, УО может взыскать сумму долга банкрота с членов его семьи, проживающих совместно с ним.**

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

1. **Почему УО нельзя сделать врезку во ВДИС для отвода талых вод с крыши**

**В 2023 году поставщик ресурсов предъявил УО в Новочебоксарске счёт за дополнительную услугу водоотведения, ссылаясь на самовольную модернизацию канализационной системы. Компания без установки ИПУ и договора присоединила водостоки к канализации. Узнайте, что решили суды.**

**Самовольное присоединение водостоков МКД к городской канализации в обход ПУ – несанкционированная врезка**

**С 2015 года между ресурсоснабжающей и управляющей организацией из Новочебоксарска заключён договор на ХВС и водоотведение. Восемь лет спустя РСО при проверке обнаружила несогласованные отводы от водостоков МКД напрямую в централизованную систему канализации в обход ПУ.**

**РСО предложила УО оформить несанкционированную врезку, но та отказалась. После проверки, в которой принимал участие представитель администрации, компания открутила шланги, ведущие от водостоков, и установила заглушки. Однако это решение было признано временным, так как компания не заварила трубы. В итоге исполнитель услуг обратился в суд с требованием взыскать с УО долг в размере 89 000 рублей. Сумму РСО рассчитала исходя из площади кровель МКД по Методическим указаниям, утверждённым приказом Минстроя России от 17.10.2014 № 639/пр.**

**Согласно сводам правил, в МКД должна быть система отвода влаги с кровли**

**Компания не согласилась с расчётом, поскольку согласно п. 24 Правил № 776, временной период самовольного пользования оборудования определяется с даты предыдущей контрольной проверки. К тому же в МКД есть система отвода влаги с крыши, поэтому лишь небольшая её часть могла попадать через зимние переливы в городскую канализацию. Предъявление к оплате всего объёма вод с крыши неверно. Она рассчитала, что должна только 17 000 рублей.**

**Также УО в отзыве на иск указала:**

* **на отсутствие в актах сведений о количестве точек несанкционированного подключения в каждом доме;**
* **монтаж указанных отводов предусмотрен СП от 30.12.2020 № 920/пр;**
* **истцу было известно об их установке, но до 2023 года он не проводил проверок и не предъявлял претензий;**
* **РСО не смогла доказать, что отводы присоединила управляющая организация – они были и до принятия домов в управление.**

**Врезки в сеть до прибора учёта – самовольное использование системы водоотведения**

**Суд первой инстанции напомнил, что самовольное использование системы водоотведения считается таковым в том числе при наличии врезки в сеть до прибора учёта, но в границах эксплуатационной ответственности абонента (абз. абз. 11, 12 п. 2 Правил № 644). Согласно ч. 10 ст. 20 № 416-ФЗ, п. 22 Правил № 776, учёт сточных вод расчётным способом ведётся при отсутствии ПУ, в том числе при несогласованном присоединении к внутридомовым системам канализации. В п. 24 Правил № 776 сказано, что в таких случаях объём вычисляется с учётом пропускной способности сетей за период с даты предыдущей контрольной проверки.**

**В договоре между РСО и УО прописано, что оказание услуг по водоотведению ливневых и талых вод не предусмотрено.**

**В то же время ответчик обязан не допускать их сброса в центральную канализацию в обход ПУ. Управляющая организация не опровергла показания истца о том, что трубы МКД для дождевых и талых стоков оборудованы несанкционированными отводами. На них нет опломбировки и приборов учёта. Суд первой инстанции принял во мнение доводы сторон, в том числе претензии УО к расчётам, и решил частично удовлетворить требования РСО. Он обязал управляющую организацию выплатить 32 000 рублей (дело № А79-7070/2023).**

**Если нет ПУ, плата за неучтённое потребление рассчитывается исходя из пропускной способности сетей**

**РСО не согласилась с решением суда и подала апелляционную жалобу, в которой указала:**

**- сделанный ею расчёт первая инстанция признала верным;**

**- ответчик подтвердил наличие спорных зимних отводов ещё на момент принятия МКД в управление в 2015 году, следовательно, взыскать долг можно за весь период нарушения;**

**- доводы УО об объёме оказанных услуг не доказаны.**

**УО в суде настаивала на правильности расчёта долга в 17 000 рублей, но апелляционный суд признал доводы первой инстанции правомерными, однако, снижения суммы взыскания счёл необоснованным.**

|  |
| --- |
| **В соответствии с п. 11 Обзора ВС РФ от 22.12.2021, инстанция может уменьшить взыскание за неучтённое потребление энергии, если потребитель докажет его фактический объём. В обратном случае в качестве штрафа начисляется сумма, полученная при подсчёте предельных технических характеристик. Она не подлежит снижению и должна быть взыскана с абонента полностью.** |

**Апелляция отметила, что в отсутствие ПУ и договора на отведение сточных вод по установленным дополнительно шлангам суд не вправе уменьшить размер платы согласно ст. 333 ГК РФ. Инстанция изменила решение коллег, обязав УО выплатить РСО полную сумму задолженности.**

**Зафиксировать состояние коммуникаций на момент принятия МКД и при необходимости установить ОДПУ**

**Принимая во внимание это и подобные разбирательства, можно выделить несколько важных правил для УО о работе с инженерными системами:**

**- Регулярно проверять ВДИС на предмет самовольных врезок, фиксировать состояние коммуникаций при принятии МКД в управление, устанавливать и вовремя поверять общедомовые приборы учёта, оснащать и ремонтировать наружные системы водоотведения.**

**- Также при оспаривании задолженности необходимо доказать неправомерность подхода РСО и предоставить доказательства правильности расчёта УО.**

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

1. **Как УО добиться уменьшения долга перед РСО в 50 раз: судебное дело**

**Если РСО через суд взыскивает с УО задолженность, компании следует тщательно проверять расчёты поставщика ресурсов и искать способы уменьшить сумму взыскания. Так поступила организация из Мурманской области: вместо 7,3 млн рублей она заплатила только 135 тысяч. Узнайте, как ей это удалось.**

**Найти и заявить в суде об ошибках в расчётах задолженности, сделанных РСО**

**В деле № А42-11765/2019 в суде встретились поставщик теплоэнергии и управляющая организация. Первоначально РСО обратилась в суд с требованием взыскать с УО задолженность за коммунальные ресурсы на 7,3 млн рублей вместе с неустойкой. Сначала УО настаивала, что после заключения собственниками помещений прямых договоров с РСО она не должна оплачивать возникшие ранее долги жителей за коммунальные услуги. Компания указывала на пункты договора с поставщиком, где было прописано, что она освобождается от обязанности платить за индивидуальное потребление ресурсов собственников. Но суды не согласились с этой позицией компании, указав, что по долгам владельцев помещений, возникшим до заключения прямых договоров, отвечает УО. Между ней и РСО не был заключён договор цессии на эту задолженность. Тогда управляющая организация стала настойчиво добиваться пересмотра предъявленных ей сумм, указывая на неверный подход поставщика ресурсов к расчётам, распределению платежей и учёту отрицательных сумм корректировок. В ходе разбирательства судья первой инстанции многократно требовал от истца подтвердить заявленные к взысканию суммы. Каждый раз задолженность УО по иску уменьшалась, и в итоге РСО остановилась на взыскании с управляющей организации 988 тысяч рублей долга и неустойки в 506 тысяч рублей.**

**Указать на истёкший срок исковой давности и ходатайствовать о снижении неустоек**

**После многочисленных уточнений в расчётах суммы долга разбирательство свелось к вопросу зачёта РСО отрицательных корректировок платы за отопление. Поставщик ресурсов считал, что вправе сам решать, за какие периоды учесть эти суммы, и отнёс переплату на задолженность 2017 года. УО в суде указала, что такие долги находятся за границей срока исковой давности, и РСО не вправе искусственно относить корректировку на этот период. Компания в ходе заседания попросила зачесть эту сумму – 990 тысяч рублей – в счёт погашения задолженности по рассматриваемому делу. Также УО просила суд снизить неустойку согласно ст. 333 ГК РФ до 30 тысяч рублей. Но РСО отказалась учесть отрицательную корректировку за 2018 год в сумме задолженности, считая, что правомерно использовала переплату в счёт погашения ранее образовавшихся у жителей долгов.**

**Проверить правильность отнесения корректировок платы за предыдущие годы**

**Суд первой инстанции подтвердил, что в расчётах между УО и РСО за 2018 год образовалась отрицательная корректировка на сумму 990 тысяч рублей. Поставщик ресурсов настаивал, что он не может учесть корректировку за летние месяцы в счёт долга за декабрь-февраль и наоборот. Такую позицию судья посчитал неправильной. В регионе, где работали стороны спора, выбран способ оплаты отопления равномерно в течение календарного года. Порядок расчётов за коммунальную услугу в таком случае определяется положениями п. 25(1) Правил № 124. Исходя из толкования п. 42(2) Правил № 354 и пп. «а» п. 25(1) Правил № 124, обязательства потребителя по оплате отопления в таком случае корректируются в сторону увеличения или в сторону уменьшения один раз в год, а не по месяцам. При этом отрицательная корректировка не является платежом УО в адрес РСО. Она не может быть распределена по правилам ч. 3 ст. 319.1 ГК РФ и отнесена в счёт ранее возникшей задолженности.**

**Заявить о зачёте отрицательных корректировок и переплат в счёт взыскиваемой суммы долга**

**По вопросу о том, обязана ли РСО учесть отрицательную корректировку за тот период, который указала управляющая организация, суд ответил следующее:**

**- Согласно ст. 410 ГК РФ, для зачёта необходимо и достаточно заявления одной стороны, доставленном другой стороне по правилам ст. 165.1 ГК РФ. УО в отзывах на исковое заявление указывала на необходимость учесть отрицательную корректировку, образовавшуюся по итогам 2018 года, в счёт погашения долга в рамках рассматриваемого дела.**

**Представленные поставщиком ресурсов справки о дебиторской задолженности не соотносятся между собой и не позволяют установить, каким образом произведены расчёты. Таким образом, судья отклонил требование РСО о взыскании с управляющей организации суммы основного долга: его покрыла переплата за 2018 год.**

**Первая инстанция удовлетворила только требование о неустойке за несвоевременное внесение денег. При этом были учтены периоды моратория на начисление пеней, действовавшего с 6 апреля 2020 до 1 января 2021 года. Суд не стал снижать сумму рассчитанной неустойки по ходатайству УО:**

**- компания не представила документы и аргументы, свидетельствующие о несоразмерности штрафа допущенным нарушениям.**

**Инстанция рассчитала пени согласно ч. 9.3 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении». В итоге УО оказалась должна поставщику ресурсов только 135,2 тысячи рублей из 7,3 млн, первоначально заявленных РСО.**

**Указывать на нормы законодательства, подтверждающие правильность позиции**

**УО Теплоснабжающая организация попыталась оспорить такое решение в апелляционном и кассационном судах. РСО настаивала, что учёт отрицательных сумм корректировки проводился в соответствующем месяце, а не единым платежом. Но инстанции подтвердили правильность выводов коллег:**

**- При расчётах платы за отопление равномерно в течение года РСО обязана проводить корректировку платы согласно показаниям ОДПУ один раз в год в соответствии с п. 21(1) Правил № 124.**

**Проведение такой корректировки за иной период, кроме года, нормами жилищного законодательства не предусмотрено.**

**- Теплоснабжающая организация не обосновала произвольно произведённые перерасчёты и наличие у УО долгов за 2017 год.**

**- Отрицательная корректировка не является платежом управляющей организации, она не может быть отнесена в счёт ранее возникшей задолженности (определение ВС РФ от 15.06.2021 по делу № А71-4832/2019).**

**- В соответствии со ст. 410 ГК РФ, п. 14 постановления Пленума ВС РФ от 11.06.2020 № 6, для зачёта необходимо и достаточно заявления одной стороны. Зачёт происходит без учёта желания другой стороны и считается осуществленным в момент получения заявления о нём.**

**Определение назначения платежа является прерогативой потребителя коммунальной услуги. УО неоднократно указывала на необходимость учёта отрицательной корректировки, образовавшейся по итогам 2018 года, в счёт погашения долга. Поэтому у ресурсоснабжающей организации отсутствовали основания для отнесения образовавшейся переплаты на иные периоды.**

**Верховный суд России не стал рассматривать жалобу РСО на решения нижестоящих инстанций, тем самым подтвердив правомерность их выводов (определение ВС РФ от № 307-ЭС23-447).**

**Занимать активную позицию в суде**

**«В данном деле показано, насколько запутанными и долгими могут быть споры о взыскании задолженности за поставленные ресурсы, если УО, ТСЖ или кооператив займут проактивную, а не пассивную (компромиссную) позицию в отношении предъявленной суммы долга», – отметил ведущий юрист компании «МКДЭКСПЕРТ» Алик Зеленков.**

**«Почти в любом споре можно найти ошибки в расчётах:**

**- предъявляется ранее взысканная задолженность,**

**- расчёты не всегда обоснованы и раскрыты, постоянные проблемы с учётом корректировок.**

**Как раз последнее и послужило причиной того, что в рассматриваемом деле задолженность снизилась до 135 тысяч рублей:**

**- РСО произвольно предъявляла отрицательную корректировку в счёт предыдущих начислений, в том числе за пределами срока исковой давности, причём не за календарный год, а помесячно, в дополнение к первичным счетам-фактурам.**

**Вместе с тем отрицательная корректировка по существу представляет собой обязательство РСО перед управляющей организацией и относится на периоды, в отношении которых УО или ТСЖ выразили волеизъявление, а не по усмотрению поставщика ресурсов. При защите в судах организация-должник может за счёт отрицательной корректировки погасить имеющийся основной долг, а в отношении трёхлетнего периода – заявить пропуск срока исковой давности».**

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

1. **Судебная практика по грубым нарушениям УО лицензионных требований**

**Перечень грубых нарушений лицензионных требований утверждён в 2018 году и дополнен спустя пять лет. Ранее мы публиковали обзоры практики по привлечению УО к ответственности за них. Обновляем подборку спорами за 2023 и 2024 годы и рассказываем, когда суды на стороне компаний, а когда признают их вину.**

**Грубые нарушения лицензионных требований введены в 2018 году и прописаны в Положении № 1110**

**Таких требований при управлении многоквартирными домами девять, это зафиксировано в п. 4(1) Положения № 1110. К ним относятся:**

**- Несоблюдение ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, что привело к причинению вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан. Факт должен быть подтверждён вступившим в законную силу решением суда.**

**- Непроведение УО гидравлических испытаний узлов ввода и систем отопления, их промывки и регулировки, выполняемых в целях надлежащего содержания ВДИС теплоснабжения.**

**- Незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения ДУ договоров о выполнении работ по ТОиР газового оборудования и лифтов и поставки КР на СОИ (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).**

**- Наличие у лицензиата признанной им или подтверждённой судом задолженности перед РСО в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств.**

**- Отказ от передачи технической документации на дом и иных связанных с управлением МКД документов, ключей и оборудования новой организации, ТСЖ, кооперативу или назначенному на ОСС собственнику. Продолжение деятельности по управлению МКД по истечении трёх дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта РФ, если это не работа по ч. 3 ст. 200 ЖК РФ.**

**- Нарушение требований к АДС, предусмотренных п. 13 Правил № 416 в части незамедлительной ликвидации засоров во ВДИС водоотведения и мусоропроводах, об устранении повреждений на них.**

**В 2023 году список дополнен новым нарушением – несоблюдение норм пп. «а» п. 11, п. 12 Правил № 410 о проверке и надлежащем содержании дымовых и вентиляционных каналов (постановление Правительства РФ от 29.05.2023 № 859). Мы уже делали подборку судебной практики за 2019 и 2022-2023 годы, на примерах из которой разбирали, как УО может избежать привлечения к ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ, а какие аргументы инстанции не принимают. Ниже рассмотрим споры за 2023 и 2024 годы, которые разбирал Верховный Суд России.**

**Непрекращение деятельности по управлению МКД после расторжения договора управления**

**Постановление ВС РФ от 04.09.2023 № 67-АД23-9-К8.**

**ГЖИ получила протокол ОСС о смене управляющей организации, внесла изменения в реестр, а затем по жалобе собственников провела проверку прежней УО. Оказалось, что она по-прежнему выставляет жителями квитанции за ЖКУ. Госжилинспекция посчитала, что компания в нарушение требований ч. 6 ст. 198 ЖК РФ, пп. «г» п. 3, пп. «ж» п. 4 Положения № 1110, продолжила работать в МКД после расторжения договора с ней. Ведомство признало УО виновной по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ и назначило штраф в 150 тысяч рублей.**

**Организация обратилась в суд, и три инстанции встали на её сторону, прекратив производство по делу из-за отсутствия состава правонарушения.**

**Суды посчитали действия ГЖИ незаконными, поскольку в этот период действовали обеспечительные меры – исполнение решения ОСС об избрании новой УО приостановили из-за оспаривания итогов этого собрания. На момент наказания компании по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ ещё до конца не было ясно, кто управляет домом. Поэтому наказывать организацию по пп. «ж» п. 4 Положения № 1110 было нельзя.**

**К похожим выводам пришёл ВС РФ в определении от 14.07.2023 № 304-ЭС23-12657по делу № А45-6200/2022. Определение от 26.09.2024 № 310-ЭС24-16128 по делу № А35-6415/2019. В этом споре нарушение было тем же: ТСЖ расторгло договор с УО, но организация продолжила выставлять счета за ЖКУ. Орган ГЖН наказал её за несоблюдение требования пп. «г» п. 3 Положения № 1110 – назначил штраф в 300 тысяч рублей.**

**Компания обратилась в суд, указывая, что её ранее уже привлекали к ответственности за такое нарушение, но инстанции с ней не согласились. Они указали, что несмотря на первый случай, УО продолжила начислять и направлять документы на оплату ЖКУ собственникам. Её привлекли к ответственности за разные периоды противоправных действий. ВС РФ не стал рассматривать жалобу управляющей организации.**

**В схожем деле А45-6199/2022 суды, наоборот, отменили решение ГЖИ, посчитав, что она привлекает УО повторно за одни и те же квитанции, выставленные после расторжения договора управления.**

**Непередача в срок техдокументации на дом после смены УО или уклонение от этого обязательства**

**Постановление ВС РФ от 03.04.2023 № 77-АД22-13-К1.**

**На внеочередном общем собрании в МКД собственники решили расторгнуть договор с УО и выбрали другую компанию. Но прежняя организация в нарушение требований ч. 10 ст. 162, ч. 1 ст. 200 ЖК РФ, п. п. 18–25 Правил № 491 уклонилась от передачи технической документации.**

**ГЖИ провела проверку и установила, что это грубое нарушение согласно пп. «е» п. 4(1) Положения № 1110. Суды наказали за это директора компании, оштрафовав на 50 тысяч рублей.**

**Руководитель УО подал жалобу в ВС России, но тот не нашёл причин отменять решения нижестоящих инстанций. Определение от 05.07.2023 № 302-ЭС23-10284 по делу № А33-3080/2022**

**В похожем споре – о непередаче в срок технической документации УО, которую привлекли к ответственности, попыталась доказать, что её вина малозначительна. В комплекте не хватает всего двух документов, и срок для их восстановления на момент привлечения её к ответственности ещё не истёк (п. 21 Правил № 416). Также недостающие акты она направила преемнику с небольшим опозданием, поскольку извещённый об этом сотрудник новой УО не явился за ними. «Нарушение составляет всего один день и формально является несоблюдением срока, однако не позволяет говорить о грубом нарушении установленных норм», – отметила УО в суде, но инстанции приняли сторону ГЖИ. Они указали на то, что УО обязана иметь всю техническую документацию по МКД, а в случае отсутствия или неполного содержания – своевременно произвести её восстановление. Штраф в 300 тысяч рублей суды оставили в силе.**

**Наличие подтверждённого судом долга перед РСО**

**Наличие долга перед РСО стало одной из самых первых причин привлечения УО к административной ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ после введения такой статьи. При этом есть случаи, когда сами поставщики ресурсов обращаются в суд с требованием наказать управляющие организации за такое нарушение.**

**Например, определение ВС РФ от 15.02.2024 № 304-ЭС23-29164 по делу № А02-2463/2022. Иск подал энергосбыт, поскольку ГЖИ отказалась возбудить административное дело в отношении УО, которая задолжала РСО за ресурсы более 2 млн рублей, что является нарушением пп. пп. «г, д» п. 4(1) Положения № 1110, п. 7 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ, пп. «ж» п. 4 Правил № 416. Эту сумму ранее подтвердили арбитражные суды.**

**ГЖИ провела проверку и не нашла нарушений со стороны управляющей организации: долг сформировался не по её вине. Компания получила только предостережение, что не устроило РСО.**

**Первая инстанция иск поставщика ресурсов отклонила, апелляция – поддержала, считая, что ведомство не предоставило мотивированного отказа. Кассация и ВС РФ с ней согласились, и действия органа ГЖН признали незаконными.**

**В деле № А27-5174/2022 из-за долга перед РСО спорили уже Госжилинспекция и управляющая организация. В этом разбирательстве суды указали на подтверждённый долг УО перед поставщиком ресурсов и отказались признать привлечение её к ответственности незаконным. При этом инстанции снизили штраф с 300 тысяч до 150 тысяч рублей. ВС РФ не стал пересматривать дело (определение от 30.03.2023 № 304-ЭС23-4206).**

**Отсутствие паспорта готовности МКД к зиме, незаключение договоров с РСО и ненадлежащее содержание общего имущества**

**Из-за других грубых нарушений лицензионных требований УО оказывается в Верховном Суде РФ реже, но в практике нижестоящих инстанций можно найти такие примеры.**

**В деле: № А31-13155/2022 ГЖИ при проверке установила, что управляющая организация осуществляла деятельность в отсутствие паспорта готовности дома к эксплуатации в зимний период и без актов испытания, промывки, наладки системы отопления. Это нарушение п.п. «б» п. 3, п. 4(1) Положения № 1110. Компанию оштрафовали на 300 тысяч рублей, и она обратилась в суд. Все инстанции признали вину УО и отказали в удовлетворении её требований.**

**В деле: № А41-77672/2021 УО в нарушение пп. «г» п. 4(1) ПП РФ № 1110 в течение 30 дней с момента начала работы в МКД не заключила договоры ХВС, водоотведения и энергоснабжения. ГЖИ привлекла компанию к ответственности за грубое нарушение лицензионных требований. Суды не нашли доказательств отсутствия у УО реальной возможности это сделать в установленные сроки.**

**В деле: № А70-20562/2023 девочка, проживавшая в МКД, получила травму при падении на обледеневших ступенях крыльца дома. ГЖИ привлекла УО к ответственности за грубое нарушение лицензионных требований (пп. «а» п. 4(1) Положения № 1110). Компания избежала штрафа в 300 тысяч рублей только из-за пропуска надзорным ведомством срока давности.**

**Незаключение договоров на ТОиР газового оборудования и нарушения в работе АДС**

**Грубые нарушения требований к УО могут привести не только к штрафам, но и к более тяжёлым последствиям – непродлению или аннуляции лицензии. В практике есть примеры, подтверждающие это: В деле № А19-9221/2023 орган ГЖН отказал УО в продлении лицензии, поскольку при проверке установил целый перечень грубых нарушений, в том числе незаключение компанией договоров на ТОиР газового оборудования. Все суды встали на стороны надзорного ведомства. Согласно материалам дела № А24-14/2022, управляющая организация едва не лишилась лицензии из-за нарушений в работе АДС (пп. «з» п. 4(1) Положения № 1110). Суды только вывели из-под её управления МКД, по которым было дважды зафиксировано несоблюдение требований НПА. Принимая во внимание последнее дело, УО не следует забывать, что за повторное в течение 12 месяцев совершение грубого нарушения лицензионных требований она может лишиться домов в управлении и лицензии (п. 4(2) Положения № 1110, ч. 5.2 ст. 198 ЖК РФ).**

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

1. **Как новые НПА о гарантии на новостройки отразятся на жителях и УО**

**На портале и в эфирах мы много обсуждаем НПА, которые напрямую касаются управления МКД. И иногда упускаем из виду законы смежной отрасли, которые, однако, также влияют на эту работу. Сегодня разбираем, как изменение гарантийных обязательств застройщиков отразится на УО, ТСЖ и собственниках.**

**Меры поддержки застройщиков, прописанные в НПА, реализуются в том числе за счёт интересов потребителей**

**Начнём с предыстории. С 2010-х годов в России строительная отрасль была одним из ключевых двигателей экономики, своеобразным драйвером, что позволяло застройщикам вводить жильё сверх установленных норм и не испытывать проблем при выявлении недостатков в новых МКД.**

**Но в 2022 году фокус сместился на оборонно-промышленный комплекс, что снизило внимание к строительной сфере. Одновременно с этим взлетели ставки по кредитам и процентные ставки. Компании столкнулись с финансовыми трудностями, и государство, чтобы избежать волны банкротств, оперативно приняло НПА с мерами поддержки отрасли. И получилось, что эта поддержка происходит в основном за счёт интересов потребителей. Соответственно, это скажется на собственниках помещений в новых МКД и на работе управляющих организаций и ТСЖ. Тема острая, но мало обсуждаемая, поэтому 12 марта наши эксперты Ирэн Парсамян и Павел Кузнецов провели бесплатный телеграм-эфир, где подняли эти вопросы.**

**Сроки гарантии на МКД сокращены, а штрафы застройщика за нарушения уменьшены в 10 раз**

**Остановимся на трёх основных НПА, которые изменили условия гарантии застройщиков на новые многоквартирные дома. Именно они негативно отразятся на собственниках квартир и на лицах, отвечающих за содержание и ремонт общего имущества в МКД.**

1. **Федеральный закон от 08.08.2024 № 266, который вступал в силу по частям 1 сентября 2024 года и 1 марта 2025 года.**
2. **Федеральный закон от 26.12.2024 № 482-ФЗ. Одни нормы действуют с начала года, а другие с 1 марта 2025 года.**
3. **Постановление Правительства РФ от 26.12.2024 № 1916, применяемое с 1 января.**

**Вкупе они внесли целый ряд корректировок в нормативно-правовые акты, которые определяли обязательства и штрафы застройщиков за недостатки в новостройках. Согласно этим НПА:**

**- Гарантия на сданный МКД сокращена с пяти до трёх лет, а на отделку – до одного года. Это делает невозможным выявить и устранить дефекты.**

**- Ответственность застройщиков в виде потребительского штрафа снижена в 10 раз – с 50% до 5% от присуждённой суммы.**

**- Неустойка за несоблюдение срока сдачи жилья уменьшена с 1% в день до 1/150 ключевой ставки ЦБ РФ, но до 30 июня 2025 года действует мораторий на такие взыскания.**

**- Максимальный размер компенсации собственнику за дефекты ограничен затратами застройщика на ремонт. За нарушения, которые владелец квартиры устранил сам, можно взыскать не более 3% от её стоимости, включая все штрафы и неустойки.**

**При отделке застройщик будет ориентироваться на собственные стандарты, а не на техрегламенты**

**Отдельно отметим изменения в требованиях к стандартам качества отделки.**

**Ранее в ст. 7 № 214-ФЗ было прописано, что застройщик обязан при таких работах соблюдать технические регламенты. Теперь это условие из НПА исключили, и с 1 марта 2025 года строительные компании могут устанавливать собственные стандарты качества отделочных работ и указывать их в договорах с участниками ДДУ.**

**Из-за неустранённых строительных дефектов УО и собственникам придётся досрочно проводить капремонт**

**Несложно догадаться, что перечисленные выше изменения негативно отразятся на качестве сдаваемых МКД, в том числе на состоянии общего имущества собственников, за которое отвечают УО, ТСЖ и кооперативы.**

**Конечно, мы не утверждаем, что все застройщики работают некачественно и будут пользоваться послаблениями в НПА, чтобы снизить стандарты строительства МКД. Но, как показывает практика, во многих городах сейчас задача таких компаний – просто сдать дом.**

**И сложившаяся ситуация усугубляется двумя факторами:**

**- Невидимость дефектов строительства для жителей. Большинство из них не заметят недостатки в общем имуществе, поскольку сосредоточатся на ремонте квартир.**

**- Лояльность УО, ведь, как правило, новые дома передаются «своим» компаниям, которые не нацелены на выявление недостатков в период гарантии и их устранение за счёт застройщика.**

**В итоге всё это быстро приведёт к одному – к потребности относительно нового МКД в капремонте. Проблемы в общем имуществе, например, в состоянии фасадов, кровли, инженерных систем, могут проявиться уже после истечения срока гарантии, и их ремонт потребует дополнительного финансирования.**

**Теперь поговорим о том, что делать УО и собственникам в таких условиях, как минимизировать негативные последствия.**

**Подробно можно узнать об этом из видеозаписи телеграм-эфира с Ирэн Парсамян и Павлом Кузнецовым. Главное – помните, что неустойка за строительные дефекты в общем имуществе МКД не отменена, она действует – в отношении детской площадки, паркинга, ВДИС и других общих элементов дома. И требовать их устранить вправе как любой из собственников, так и УО с ТСЖ. Добавим, что в таких ситуациях по-прежнему действует презумпция вины застройщика: он должен доказать, что дом возведён без нарушений. Поэтому не игнорируйте дефекты общего имущества новостройки, действуйте оперативно, в первый год после сдачи МКД, и требуйте от строительной компании устранить недостатки, используя все доступные механизмы для защиты своих прав.**

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

1. **Должна ли УО устранять дефекты, допущенные застройщиком в новом МКД**

**Споры управляющих организаций с застройщиками по устранению строительных дефектов в новостройках – непростое дело. Ещё сложнее оно может стать, если в конфликт вмешается орган ГЖН. Читайте, чем закончилась история, когда надзорное ведомство возложило обязанность отремонтировать кровлю в новостройке на УО, пока она пыталась добиться от застройщика гарантийного ремонта.**

**Застройщик обязан устранять строительные дефекты в МКД в рамках гарантийного периода**

**В Оренбурге застройщик возвёл и в 2017 году сдал в эксплуатацию многоквартирный дом для переселения в него жителей аварийного жилфонда. В середине 2018 года по итогам открытого конкурса в доме появилась управляющая организация. Но уже в 2018 году новосёлы пожаловались в орган ГЖН на состояние кровли МКД. При этом подобные жалобы поступали и в муниципалитет, который подал иск к застройщику с требованиями в том числе устранить дефекты кровли спорного дома.**

**Однако надзорное ведомство посчитало, что это нарушение именно в работе управляющей организации. Оно вынесло УО предписание с требованием устранить деформации в кровле. УО не согласилась с предписанием: МКД новый, находится на гарантии у застройщика, в отношении которого уже организованы проверки и ведётся судебное производство.**

**Компания подала иск в суд, пытаясь оспорить предписание органа ГЖН (дело № А47-8215/2019). УО указала, что у неё нет денег на ремонт кровли, ведь она всего чуть больше года управляет домом. Выявленные при проверке дефекты устраняются не за счёт средств за содержание и ремонт общего имущества, а застройщиком в рамках гарантийных обязательств.**

**Орган ГЖН в отзыве на иск отметил, что УО не приняла все зависящие от неё меры по надлежащему содержанию кровли МКД, нарушив п. 7 ПП РФ № 290 и п. 4.6.1.2 Правил № 170. Компания не отремонтировала крышу дома: при проверке обнаружены повреждения, просветы, отверстия кровли над двумя квартирами. Именно управляющая организация, по мнению ведомства, обязана устранить данные нарушения.**

**УО должна предпринимать все меры для поддержания общего имущества дома в надлежащем состоянии**

**В суд первой инстанции УО предоставила экспертное заключение: выявленные органом ГЖН дефекты кровли являются строительными недостатками и возникли не в результате ненадлежащего содержания общедомового имущества. Стоимость их устранения – почти 340 тысяч рублей. Также компания передала суду копии обращений, которые она неоднократно направляла застройщику, в муниципалитет как заказчику строительства МКД, чтобы разрешить данную ситуацию и принудить компанию, построившую дом, устранить недостатки.**

**В суде выступили жители дома, которые рассказали, что УО делает всё возможное для поддержания общего имущества в удовлетворительном состоянии, претензий к ней у них нет. Поэтому первая инстанция посчитала, что УО права: вопрос об устранении выявленных строительных дефектов должен решаться между заказчиком и застройщиком в рамках гарантийных обязательств. УО принимала все необходимые меры для устранения выявленных недостатков.**

**Отдельно суд отметил, что УО пришла к управлению домом по результатам открытого конкурса в середине 2018 года. На момент вынесения предписания компания получила от жителей дома около 30 тысяч рублей, следовательно, у УО нет денег, чтобы устранить строительные недостатки. Предписание было признано неисполнимым**

**Течение гарантийного срока на новостройку не освобождает УО от обязанностей по надлежащему содержанию дома**

**Орган ГЖН подал апелляционную жалобу, указав в ней, что предписание выдано заявителю в связи с неисполнением им обязанности по поддержанию комфортных условий проживания в доме. Эта обязанность возложена именно на УО вне зависимости от факта ненадлежащего выполнения застройщиком своих обязательств. УО должна произвести работы, выполняемые для надлежащего содержания крыши многоквартирного дома, а не устранить строительные дефекты. Суд апелляционной инстанции согласился с позицией органа ГЖН. В соответствии со ст. ст. 161, 162 ЖК РФ, обязанность по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома возложена на управляющую организацию:**

**- УО обязана проверять кровлю на отсутствие протечек, выявлять деформации и повреждения несущих кровельных конструкций, осматривать потолки верхних этажей домов с совмещёнными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации (п. 7 ПП РФ № 290, п. 4.6.1.2 Правил № 170).**

**- При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, УО должна незамедлительно их устранить, а при необходимости разработать план восстановительных работ.**

**Как отметил судья, факт возникновения недостатков из-за нарушений, допущенных застройщиком, и течение гарантийного срока не освобождают УО от обязанности по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии. При этом компания не должна полностью исправить все нарушения застройщика, прописанные в экспертизе: от неё требуется только устранить дефекты, указанные в предписании. По мнению суда, направление в адрес застройщика и администрации писем не является доказательством, что УО предпринимала все меры для надлежащего содержания кровли МКД. Решение суда первой инстанции было отменено, а предписание органа ГЖН оставлено в силе.**

**Вопрос об устранении строительных недостатков должен решаться между застройщиком и заказчиком строительства**

**УО основательно подготовилась к новому разбирательству и обратилась в кассационный суд, ссылаясь на целый перечень доводов в свою пользу:**

**- предписание об устранении строительных недостатков выдано ненадлежащему лицу;**

**- в силу п. 1 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ управляющая организация будет устранять строительные недостатки за счёт средств жителей многоквартирного дома, которые не обязаны оплачивать такие работы;**

**- прокуратурой Оренбурга в суд подано исковое заявление в отношении застройщика об устранении строительных недостатков;**

**- муниципальное управление – заказчик строительства признало в качестве своих обязанностей проведение работ по устранению дефектов кровли по гарантийным обязательствам;**

**- заключением эксперта установлено, что указанные в предписании повреждения кровли являются строительными недостатками.**

**Кассационный суд отметил, что суд первой инстанции верно решил, что УО принимала все необходимые меры для устранения выявленных недостатков: проводила неотложные срочные работы, которые не устранили проблемы с кровлей, о чём компания писала в разные инстанции и застройщику.**

**Вопрос о ремонте кровли должен решаться между заказчиком и застройщиком в рамках гарантийных обязательств. Предписание, по мнению кассационного суда, является неисполнимым: у УО нет возможности увеличить размер платы и нет денежных средств на проведение ремонтных работ кровли, требующей капремонта. Согласие и решение собственников жилья в многоквартирном доме на дополнительный сбор средств для этого отсутствуют. Решение суда первой инстанции было признано верным, а предписание кассации – незаконным.**

**ВС РФ: управляющая организация должна ремонтировать МКД даже в период течения гарантийного срока застройщика**

**Точку в деле поставил Верховный суд РФ, куда обратился орган Госжилнадзора. ВС РФ отметил, что действующим законодательством предусмотрена безусловная обязанность УО выполнять работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, утверждённые ПП РФ № 290. управляющая организация делает это вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества, а в определённых случаях – незамедлительно. Приведённые нормы направлены на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества собственников в МКД.**

**Факт возникновения недостатков из-за действий застройщика и наличия у него обязательств по устранению нарушений в течение гарантийного срока не влияет на обязанности УО по договору управления ВС РФ восстановил постановление апелляционного суда и оставил предписание органа ГЖН в силе, обязав управляющую организацию устранять дефекты кровли даже в пределах действия гарантийного срока на новостройку. УО, которые заключают договоры с собственниками помещений в новых домах, следует учитывать эту позицию Верховного суда РФ: с одной стороны, застройщик обязан устранить строительные дефекты в период гарантийного срока, а с другой – пока он этого не сделает, за любые нарушения в состоянии дома несёт ответственность управляющая организация.**

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

1. **Что делать УО, если засор в канализации МКД произошёл по вине жителей**

**Многие собственники считают, что во всех авариях виновата УО. Но говорить об этом сложно, если при засоре канализации сотрудники достают из стоков строительный мусор или тряпки, брошенные туда жителями МКД. Читайте, что нужно сделать управляющей организации, чтобы доказать отсутствие её вины в случившемся.**

**Зарегистрировать заявку и в течение двух часов ликвидировать засор**

**УО и ТСЖ несут ответственность за состояние общего имущества в многоквартирном доме, в состав которого включается и внутридомовая инженерная система водоотведения (п. 5 ПП РФ № 491):**

**- канализационные выпуски,**

**- фасонные части и стояки,**

**- заглушки и вытяжные трубы,**

**- водосточные воронки,**

**- ответвления от стояков до первых стыковых соединений,**

**- другое оборудование.**

**Согласно п. 6.2.7 Правил № 170, управляющая домом организация должна проводить профилактическую прочистку сетей канализации не реже одного раза в три месяца. Также проверка системы водоотведения включается в весенние и осенние осмотры общего имущества (п. 2.1.1, 2.1.4 Правил № 170).**

**Помимо этого, в обязанности УО входит профилактическая наладка канализации, планово-предупредительные ремонты и устранение дефектов, утечек и протечек, засоров, закупорок и других неполадок в работе водоотведения в доме (пп. А, В п. 5.8.3 Правил № 170).**

|  |
| --- |
| **Согласно п. 13 Правил № 416, АДС даётся полчаса с момента регистрации заявки для локализации аварии на внутридомовой системе водоотведения. На ликвидацию засоров канализации отводится два часа с момента регистрации заявки. Но делать это можно только с 8:00 до 23:00, чтоб не нарушать покой граждан.** |

**Зафиксировать в акте нарушение правил пользования канализацией как причину засора**

**Обязанность по надлежащему содержанию системы водоотведения также относится и к жителям МКД. Согласно Правилам № 292/пр, они несут ответственность за общее имущество: оплачивая СиТР и соблюдая требования к проживанию в доме и использованию инженерных систем.**

**Так, им следует содержать в чистоте и исправности унитазы, раковины и умывальники и своевременно сообщать обо всех поломках в АДС.**

**Также жители не должны:**

**- выливать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;**

**- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;**

**- пользоваться санитарными приборами в случае засора.**

**«Российский экологический оператор» ранее выступил с инициативой ввести запрет на выброс в канализацию бытовых и пищевых отходов. Такое предложение организация отправила в Минстрой России, считая, что это снизит количество засоров, в том числе в МКД и на очистных сооружениях. Эксперты отметили, что с ситуацией нужно бороться не запретами, а информационно-разъяснительной работой. Согласно п. 5.8.7 Правил № 170, управляющая организация и ТСЖ, помимо содержания и ремонта канализации в МКД, должна рассказывать жителям дома правила пользования системой водоотведения.**

**При ликвидации засора вести фото- и видеосъёмку в присутствии собственников и председателя Совета МКД**

**Анализ НПА показывает, что при засоре или авариях в системе водоотведения виновными в этом могут быть собственники, нарушившие правила пользования своим или общим имуществом. Эксперты Ассоциации «Р1» советуют УО и ТСЖ в такой ситуации юридически грамотно зафиксировать факт аварии и её причины. Сотрудники, выезжавшие на вызов, должны подробно и правильно прописать все свои действия и их результаты в акте.**

**Например, если из системы водоотведения были извлечены предметы, вызвавшие засор и затопление, это нужно отразить в документах, а также вести фото- и видеосъёмку. Желательно такие действия проводить в присутствии не только самих сотрудников АДС и собственников квартиры, но и третьих лиц: соседей, председателя Совета МКД.**

**Собранные доказательства можно применить для взыскания убытков с собственников в судебном порядке или же при защите, если жители дома подадут иск о взыскании ущерба имуществу.**

**Доказать, что принимала все меры по надлежащему содержанию системы водоотведения в МКД**

**Согласно определению ВС РФ от 10.01.2017 № 58-КГ16-27, для правильного разрешения такого спора о возмещении ущерба суд должен установить:**

**- относится ли аварийный участок системы к общему имуществу МКД;**

**- возлагается ли ответственность за случившееся на УО;**

**- обстоятельства, связанные с возникновением аварии,**

**– действия или бездействие управляющей организации или собственника квартиры.**

**Но, как показывает практика, в подавляющем большинстве случаев суды в таких делах признают УО не выполняющими надлежащим образом обязанности по содержанию МКД (дела № А41-54967/2015, № А51-16463/2014).**

**Предоставляемые акты с причинами залития помещений по вине жителей не принимают как доказательства качественной работы компании. Апелляционное определение Североморского районного суда Мурманской области от 15.09.2022 по делу № 11-31/2022. Суд принял решение не в пользу управляющей организации, указав: обязанность по содержанию общего имущества МКД, включая систему канализации, возложена на компанию. Собственник, по вине которого произошла авария, не установлен. Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 31.10.2023 № 33-6538/2023.**

**Владелец квартиры, которая пострадала из-за засора канализации, требовал от УО возместить ему ущерб и штраф. Суд удовлетворил иск. Апелляционное определение ВС Республики Коми от 15.11.2021 № 33-6351/2021. Инстанции встали на сторону собственника затопленной стоками квартиры и взыскали в его пользу с УО ущерб, моральный вред и судебные расходы.**

**Взыскать с виновника засора сумму ущерба, нанесённого имуществу дома и жителей**

**Взыскать какие-то расходы с одного жителя или с группы собственников квартир по стояку возможно только в случае предоставления доказательств, прямо подтверждающих их вину в образовавшемся засоре. Сделать это можно в порядке регресса (ст. 1081 ГК РФ). Поэтому для положительного исхода разбирательства УО необходимо собрать факты о причинах аварии и подтвердить, что она выполняла возложенные на неё обязанности по надлежащему содержанию канализационной системы дома. Это могут быть акты осмотров или ремонта, подписанные председателем Совета МКД (дела № А29-10329/2015, № А40-126299/2016). Без подписи суды могут не принять в качестве подтверждения невиновности УО только показания её сотрудников (дело № А75-8663/2012). Если собственник создавал препятствия для доступа аварийной службы к общему имуществу, это нарушение. При наличии соответствующих доказательств, компания на таком основании может взыскать с него сумму ущерба. Иногда виновными в ситуации признаются РСО. Например, в делах № А71-6071/2015 и № А32-4100/2015 суд оправдал**

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

1. **Ответы на вопросы**

**Обязана ли УО перечислять РСО суммы от повышающих коэффициентов, если в доме нет прямого договора**

|  |
| --- |
| **Исполнителем коммунальных услуг является УО. Поставщик ресурсов выставил компании плату с повышающим коэффициентом. Имеет ли управляющая организация право начислить эту сумму собственникам?** |

**Повышающие коэффициенты введены для стимулирования потребителей к установке ОДПУ и ИПУ. Порядок их применения установлен в п. 60 Правил № 354: исполнитель КУ использует такие индексы при расчёте платы за коммунальные услуги для собственников помещений без приборов учёта.**

**Право на получение сумм по повышающим коэффициентам зависит от того, кто является исполнителем КУ (определения ВС РФ от 10.09.2018 № 302-ЭС18-12755, от 13.09.2019 № 302-ЭС18-21882).**

**Если это поставщик КР, то средства от продажи ресурсов с применением повышающих коэффициентов формируют её доходы.**

**В отсутствие прямого договора исполнитель – УО, ТСЖ или кооператив, и тогда это их средства. Управляющая организация применяет повышающий коэффициент при расчётах с потребителями, но полученные средства не подлежат перечислению РСО.**

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

**Должен ли председатель Совета МКД подписать акт о замене стояка ХВС подрядчиком по заявке жителя**

|  |
| --- |
| **По заявкам собственников в УО подрядная организация заменила стояки ГВС и ХВС. Должен ли председатель Совета МКД подписывать сметы на такие работы и акты?** |

**Согласно п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ, председатель Совета МКД подписывает АВР по содержанию и текущему ремонту общего имущества. При этом в законе нет исключений из этой обязанности в зависимости от того, кто является инициатором и фактическим исполнителем таких работ.**

**Из положений п. 1 ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ следует, что критерием отнесения того или иного инженерного оборудования дома к общему имуществу является его функциональное назначение – для обслуживания более одного помещения в МКД.**

**Согласно п. 5 Правил № 491, в состав такого имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие:**

**- из стояков, ответвлений от них до первого отключающего устройства из общедомовых приборов учёта;**

**- из первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки;**

**- из механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.**

**Поскольку стояки ХВС и ГВС являются общим имуществом, председатель Совета МКД должен подписывать акты о проведении работ по их замене.**

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

**Что нужно сделать УО, если на ОСС принято решение отсоединить наружное освещение от ВДИС дома**

|  |
| --- |
| **Земельный участок под МКД не сформирован. Есть решение ОСС об отсоединении наружных электросетевых объектов во дворе от щитка дома и подсоединения к трансформатору сетевиков. Что УО сделать, чтобы реализовать такое решение?** |

**Смена точек присоединения, не влекущих пересмотра величины максимальной мощности, но изменяющих схему внешнего электроснабжения, относятся к случаям, прописанным в п. 2 Правил № 861. На практике сетевые организации чаще всего рассматривают такую ситуацию как новое технологическое присоединение, которое носит заявительный порядок. Самостоятельное переподключение внешних сетей собственниками МКД законом не предусматривается. Поэтому, согласно п. 2 Правил № 861, для реализации решения общего собрания УО необходимо подать в сетевую организацию заявку на изменение точки присоединения.**

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

**Где УО взять деньги на частичный ремонт лифта, если ГЖИ не согласовала его как капитальные работы**

|  |
| --- |
| **По п. 7.7.2 ГОСТ Р 55964-2022 в состав работ по капремонту лифта входит замена одного или нескольких узлов, в том числе канатоведущего шкива. Но ГЖИ не согласовала этих работ за счёт средств ФКР. В размере платы за СиТР такие затраты не учтены. Что УО делать?** |

**Из содержания ст. ст. 166, 189, 190 ЖК РФ следует, что финансирование работ по капитальному ремонту может идти:**

**- из средств регионального оператора;**

**- из фонда, формируемого на специальном счёте;**

**- с дополнительных взносов собственников.**

**УО может по решению ОСС собрать дополнительные средства для внепланового проведения капремонта, а позже, например, зачесть эти расходы в счёт будущих начислений по взносам на спец. счёт.**

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

**Можно ли провести капремонт согласно решению ОСС, принятому два года назад**

|  |
| --- |
| **Собственники в 2023 году на ОСС приняли решение провести капремонт, но так его и не начали. Чтобы сделать это сейчас, нужно снова голосовать на ОСС?** |

**В соответствии с ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, в случае формирования ФКР на спец. счёте собственники на ОСС должны определить:**

**- перечень услуг, работ по капитальному ремонту;**

**- их предельно допустимую стоимость;**

**- сроки его проведения;**

**- источники финансирования;**

**- лицо, которое будет принимать работы и подписывать АВР.**

**Если сроки, определённые решением ОСС, истекли, необходимо организовать повторное голосование.**

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

**Может ли УО в доме с вертикальной разводкой начислять плату за отопление согласно прибору учёта**

|  |
| --- |
| **В доме 2023 года постройки с вертикальной разводкой нет ИПУ. В подвале установлен запертый на ключ счётчик, по которому УО выставляет плату за индивидуальное отопление и за ОДН по этой услуге. Правомерны ли такие расчёты?** |

**В случае вертикальной разводки внутридомовой системы теплоснабжения помещения в МКД не могут быть оснащены ИПУ теплоэнергии. В них можно установить распределители тепловых затрат или вычислители тепла на радиаторах отопления.**

**С учётом этого определение индивидуального объёма потребления по показаниям прибора, смонтированного в подвале дома, исключается.**

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

**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 2025 г.**