

**Информационный бюллетень**

**№ 5**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**май 2025 г.**

**Содержание:**

1. **Новости отрасли ЖКХ**
2. **Какие меры принимают законодатели для совершенствования отрасли ЖКХ**
3. **Обзор писем Минстроя РФ за I квартал 2025 года**
4. **Споры о передаче техдокументации на МКД**
5. **Кто и как должен убирать подъезды в МКД**
6. **Как вести расчёты за ГВС и отопление в домах с ИТП: теория и практика**
7. **Должна ли РСО принимать жалобы жителей МКД на качество услуг**
8. **Отвечаем на вопросы УО о работе в МКД**

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

1. **Новости отрасли ЖКХ**

**Опубликован закон с изменениями в работе судов общей юрисдикции**

**Президент России подписал новый Федеральный закон, которым с будущего года вносятся изменения в Гражданский процессуальный кодекс РФ.**

**Среди нововведений – корректировки в порядке подачи и принятия апелляционных жалоб. Согласно Федеральному закону от 01.04.2025 № 49-ФЗ, с 1 января 2026 года апелляционные суды начнут сами принимать такие жалобы к производству и назначать заседания.**

**В новой редакции ст. 321 ГПК РФ будет указано:**

**- Жалоба, представление могут быть поданы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.**

**- Сделать это можно на бумажном носителе или в электронном виде.**

**Первая инстанция направляет дело с такой жалобой, представлением и поступившими возражениями в апелляционный суд в течение трёх дней с даты окончания указанного выше срока.**

**Заявление о восстановлении пропущенного процессуального срока подаётся в апелляционный суд одновременно с соответствующей жалобой. Инстанция должна рассмотреть их за пять дней с даты поступления. Решение обжалованию не подлежит.**

**Согласно будущей редакции ч. 2 ст. 322.1 ГПК РФ, вопрос о принятии жалобы к производству решает судья «единолично в пятидневный срок со дня её поступления». Ст. 321 ГПК РФ в действующей до 1 января 2026 года редакции «Наконец-то закончатся вековые назначения рассмотрения апелляционных жалоб, ожидания восстановления срока и прочее. Суд будет полностью автономным», – рассказали юристы из профильного телеграм-канала. Они назвали № 49-ФЗ «очень важным событием для системы общей юрисдикции».**

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

**КС РФ проанализировал законность НПА о повышении судебных пошлин**

**10 марта мы писали о том, что Конституционный Суд принял к рассмотрению жалобу группы депутатов на резкое увеличение госпошлин при подаче исков. Месяц спустя КС РФ опубликовал своё решение по конституционности внесения данных изменений в НПА.**

**Судебные пошлины значительно выросли с 8 сентября согласно Федеральному закону от 08.08.2024 № 259-ФЗ. Группа из 90 депутатов обратилась в КС РФ с жалобой на такое решение. Суд рассмотрел её и в постановлении от 10.04.2025 № 16-П указал, что № 259-ФЗ принят без нарушений, а также что:**

**- госпошлины не обязательно должны быть эквивалентны понесённым истцом затратам;**

**- они определяются на основе принципов справедливости и соразмерности;**

**- законодатели вправе устанавливать их и повышать, если это не исключает доступ к правосудию;**

**- суды вправе принять решение об освобождении, уменьшении или рассрочке платежа и применить существующие льготы;**

**- инстанции обязаны это делать, если доказано, что заявитель находится в тяжёлом финансовом положении. «Положения п. 1 ст. 333.19 и п. 1 ст. 333.21 НК РФ не исключают широкого перечня льгот по уплате государственной пошлины при обращении в суд, равно как и допускают освобождение от её уплаты, а также не предполагают такого их применения в судебной практике, которое существенно ограничивало бы доступ граждан к правосудию по причине имущественного положения», – отметил КС РФ.**

**Он признал оспариваемые нормы соответствующими Конституции РФ, при этом отметил обязанность судов применять существующие механизмы освобождения граждан от пошлины. Однако при наличии доказательств отказов в льготе на формальных основаниях КС РФ готов повторно проверить законность № 259-ФЗ на предмет ограничения доступа к правосудию.**

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

**Кабинет министров утвердил изменения в Правилах организации теплоснабжения**

**Правительство России утвердило ещё один нормативно-правовой акт в сфере теплоснабжения. Он вносит изменения в Правила № 808: делит потребителей на категории для определения критериев надёжности поставки теплоэнергии и регулирует вопросы взаимодействия сторон при наладке сетей.**

**Постановление от 31.03.2025 № 408 реализует нормы ранее принятого Федерального закона от 08.08.2024 № 311-ФЗ. Новый НПА вступит в силу с 1 сентября 2025 года.**

**Так, согласно пп. «б» п. 1 ПП РФ № 408, в случае аварийных ситуаций на источнике тепловой энергии и сетях в течение периода ремонта устанавливаются отдельные требования для трёх категорий потребителей:**

1. **Социально значимые – в их отношении не допускаются перерывы в подаче теплоэнергии или снижение температуры воздуха в помещениях ниже значений, предусмотренных техническими регламентами и иными требованиями. К ним, согласно п. 96 Правил № 808, относятся органы государственной власти, больницы, школы, метро, воинские части, исправительные и социальные учреждения, тюрьмы, животноводческие и птицеводческие хозяйства.**
2. **Потребители, в отношении которых запрещены перерывы в подаче тепловой энергии, но допускается снижение температуры на период ликвидации аварийных ситуаций – не более 54 часов.**
3. **Прочие – возможны перерывы в теплоснабжении и снижение температуры при авариях более 54 часов.**

**Для каждой группы в приложении № 3 к Правилам № 808 устанавливаются критерии надёжности теплоснабжения. Также ПП РФ № 408 дополнит Правила № 808 порядком взаимодействия ТСО и потребителя тепловой энергии при проведении наладки сетей, в том числе внутридомовых.**

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

**РСО просят Минстрой пересмотреть границы ответственности сетей в МКД**

**Российская ассоциация водоснабжения и водоотведения вместе с Советом производителей энергии в очередной раз инициировали изменение границ эксплуатационной ответственности сетей в многоквартирных домах. Организации направили в Минстрой России проект соответствующих изменений в Правилах № 491 и № 354. Объединения РСО предложили ведомству закрепить в НПА новые границы между ними и УО:**

**- для тепло-, электро- и водоснабжения – внешняя стена дома, независимо от наличия общедомового прибора учёта;**

**- для водоотведения – место примыкания канализационного выпуска к стене первого смотрового колодца.**

**Из письма, направленного РАВВ и Советом в Минстрой России Ассоциации поставщиков КР настаивают на этом, поскольку сталкиваются «с техническими и организационными проблемами» при обслуживании таких участков.**

**Например, у них нет доступа к подвальным помещениям МКД для своевременной чистки, промывки и устранения засоров. Аварийные бригады даже не могут отключить сеть от стены до выпускного колодца на период работ – нет специальных устройств.**

**Также авторы инициативы указали, что ресурсоснабжающие организации обязаны согласовать с УО ремонт, оформить допуски в помещения. Это увеличивает срок устранения аварий, в том числе засоров канализации.**

**Ранее РАВВ уже направляла подобный запрос в Минстрой РФ. Узнайте, что ведомство ответило на предложение изменить границы ответственности сетей канализации в МКД.**

|  |
| --- |
| **«Наружные сети водоотведения на внешней границе стены дома не входят в состав общего имущества МКД и не переданы в эксплуатацию водоканалу. Затраты по их содержанию не могут быть включены в тариф, так как эти сети не стоят на балансе РСО», – сформулировала ассоциацию проблему. В письме 24.01.2025 № 3487-ЛН/04 Минстрой России напомнил, что внешней границей сетей водоотведения, входящих в состав общего имущества МКД, является наружная стена дома (п. 8 Правил № 491). В силу п. 3.1.4 СП 30.13330.2020, внутренняя канализация – это система трубопроводов и устройств в границах внешнего контура стен одного здания или группы зданий. Она ограничена выпусками до первого смотрового колодца. Перечень имущества, которое может быть включено в состав общего, определён в п. 2 Правил № 491. При составлении такого списка используются данные из ЕГРН и земельного кадастра. Согласно п. 4 Правил № 491, в случае расхождения сведений, содержащихся в ЕГРН, и иной документации с этими данными приоритет имеет информация из Единого реестра. В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 154, ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, плата за содержание жилого помещения включает в себя и стоимость отведения сточных вод на СОИ – расходы на содержание наружных сетей водоотведения. «Означает ли ответ Минстроя России, что водоканалы могут требовать с управляющих организаций и собственников квартир в МКД оплату услуг, как минимум, по прочистке и устранению засоров на наружных сетях канализации, которые не относятся к общему имуществу дома?** |

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

**Принят закон с запретом на навязывание допуслуг, в том числе в ЖКХ**

**Совет Федерации РФ одобрил новый НПА с изменениями в закон о защите прав потребителей.**

**Документ регулирует правила продажи дополнительных услуг. Он распространит своё действие и на сферу ЖКХ, исключив ситуации, когда страхование и кабельное телевидение включается в квитанцию за ЖКУ без согласия жителей МКД.**

**Инициативу, зарегистрированную в базе Госдумы РФ под № 787328-8, депутаты приняли 1 апреля. Сенаторы уже её утвердили и направили на подпись президенту России.**

**Нормативно-правовой акт вступит в силу 1 сентября 2025 года и скорректирует ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1. В пояснительной записке к документу указано, что, начиная с 2022 года Роспотребнадзор фиксирует рост числа жалоб собственников помещений в МКД на взимание с них платы за страхование имущества, услуги консьержа и кабельного телевидения. УО и ТСЖ включают такие строки в квитанции за ЖКУ, хотя жители не давали на это согласие.**

**Как отметили авторы законопроекта № 787328-8, некоторые потребители оплачивают счета, не разбираясь в начислениях, и тем самым управляющие МКД вводят граждан в заблуждение. В соответствии с вносимыми изменениями, с 1 сентября:**

**- продажа дополнительных товаров и услуг за отдельную плату возможна только с письменного согласия потребителя;**

**- исполнитель не вправе проставлять в договорах автоматические отметки на их приобретение;**

**- гражданин может отказаться от оплаты навязанных допуслуг, а если они уже были оплачены – требовать возврата уплаченной суммы.**

**О необходимости ввести такие ограничения говорил Конституционный суд РФ в 2024 году, рассмотрев жалобу жительницы Санкт-Петербурга. Она оспаривала решения инстанций о правомерности взимания с неё платы за кабельное телевидение. Читайте, какие доказательства присоединения потребителя к оферте назвал КС РФ.**

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

**Ростехнадзор разъяснил условия работы устаревших лифтов до их замены**

**В ноябре ЕАЭС принял решение продлить эксплуатацию лифтов со сроком службы до 15 февраля 2025 года. Эта мера позволит странам-участницам найти деньги на замену устаревших подъёмников.**

**О возможных источниках финансирования рассказали в Минстрое РФ, а Ростехнадзор разъяснил правила эксплуатации старых кабин до их модернизации.**

**Одним из способов оплатить работы по обновлению лифтов по-прежнему называют фонды капремонта. Но многие МКД так и не накопили необходимые суммы. Поэтому власти предлагают регионам использовать на эти цели средства, высвобождаемые за счёт списания ⅔ долга по бюджетным кредитам.**

**«У нас в стране необходимо к 2030 году заменить более 120 тысяч лифтов, которые находятся и у рег. операторов, и в домах со спец. счетами. [...] И переноса сроков уже не будет. [...] В региональных программах на эти цели заложено недостаточно собственных средств [...]. Инструмент списания даёт возможность докапитализации», – подчеркнул первый замглавы Минстроя РФ Александр Ломакин. Чтобы предоставить органам власти время на реализацию этого плана, Совет Евразийской комиссии внёс изменения в ТР ТС № 011/2011, о применении которых на практике в письме от 01.04.2025 № 09-04-05/2045 рассказал Ростехнадзор.**

**Ведомство указало, что лифты, введённые в эксплуатацию до вступления в силу ТР ТС № 011/2011, должны быть приведены в соответствие с его требованиями до окончания назначенного периода службы. Эти сроки для оборудования, устаревшего к 15 февраля 2025 года, сейчас прорабатывают законодатели и бизнес-сообщество (п. 2 решения от 29.11.2024 № 112). Но чтобы продолжать эксплуатировать такие лифты, их владельцы должны оценить состояние и принять временные меры для обеспечения безопасности кабин (п. 3.4 ст. 4 ТР ТС № 011/2011). «Не допускается использование лифта [...] без проведения оценки соответствия», – отметил Ростехнадзор.**

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

**ВС РФ опубликовал обзоры практики, включающие выводы по спорам в ЖКХ**

**Верховный Суд России утвердил три обзора судебной практики: общий, в который включены позиции из 61 спора по разным вопросам, а также о привлечении к административной ответственности за нарушения антимонопольного законодательства и о банкротных делах.**

**Первый в этом году обзор ВС РФ традиционно разделён на группы:**

**- гражданские,**

**- экономические,**

**- уголовные,**

**- административные споры и выводы по делам военнослужащих.**

**Один из споров Обзора № 1 напрямую касается управления МКД (п. 31 Обзора от 25.04.2025 № 1). Верховный Суд России, разбирая спор УО и ГЖИ, отметил, что внесение изменений в реестр лицензий при назначении органом МСУ временной компании возможно и без её заявления.**

 **Также в Обзор № 1 включены следующие выводы:**

**- В законодательстве нет требований об обязательном внесении в протокол ОС участников долевой собственности на земельный участок сведений о лицах, голосовавших против (п. 5).**

**Перечень случаев применения срочных трудовых контрактов ограничен, и работодатель не вправе в любой ситуации нанимать сотрудников на таких условиях и увольнять, когда срок действия этих договоров закончится (п. 9).**

**Не предоставление надзорному органу запрошенных им документов может трактоваться по ч. 2 ст. 19.4.1 КоАП – воспрепятствование законной деятельности должностных лиц госконтроля (п. 56).**

**В Обзоре ВС РФ от 25.04.2025 об антимонопольных нарушениях изложены позиции по 39 делам, включая из сферы ЖКХ. В п. 8 разобран спор о неприменении РСО в отношении потребителей, проживающих в домах с электроплитами, тарифа с понижающим коэффициентом 0,7.**

**В подборку банкротных рассмотрений за 2024 год Пленум ВС РФ включил 25 выводов по спорам о несостоятельности, в том числе граждан. Забирайте документ и читайте, должна ли УО списать долг ребёнка за ЖКУ при банкротстве родителя.**

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

1. **Какие меры принимают законодатели для совершенствования отрасли ЖКХ**

**Экспертное сообщество продолжает обсуждать волнующий всех участников рынка управления МКД вопрос трансформации отрасли жилищно-коммунального хозяйства. Коснулись данной темы и на выставке «ЖКХ России». Читайте о том, какие шаги уже предприняты**

**Нормативно-правовое регулирование отрасли – реализация принятых документов и планы законодателей**

**Зампред комитета Госдумы РФ по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Светлана Разворотнева выступила с докладом на пленарном заседании «Стратегическое развитие отрасли ЖКХ: новые вызовы и пути их преодоления».**

**Спикер отметила, что активную дискуссию по реформированию отрасли законодатели начали в 2024 году и продолжают по сей день. В конце прошлого года рабочая группа под руководством Алексея Гордеева подготовила Дорожную карту, призванную решить проблемы отрасли. Документ состоит из 39 пунктов, часть из которых уже реализуется как на федеральном уровне, так и силами субъектов.**

**Также в Госдуме РФ ведётся активная деятельность по пересмотру части действующих НПА. В этом направлении:**

**- внесены серьёзные изменения в Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;**

**- создан проект модернизации коммунальной инфраструктуры, согласно которому в 2025–2027 годах на это выделят 150 млрд рублей из бюджета и будут списаны ⅔ региональных кредитов;**

**- приняты поправки к Градостроительному кодексу РФ – обязательными составляющими при развитии КРТ стали создание коммунальной, социальной и дорожной инфраструктур (Федеральный закон от 26.12.2024 № 486-ФЗ);**

**- реализованы меры по повышению качества концессионных соглашений – Федеральный закон от 28.02.2025 № 22-ФЗ.**

**Во втором чтении находится законопроект № 654233-8 об обязательном утверждении не менее чем на 5 лет инвестиционных программ РСО в сфере водоснабжения и отчётах об их исполнении. Если документ будет принят, организации будут ежегодно отчитываться перед региональными властями о выполнении таких программ.**

**Кроме этого, в планах законодателей:**

**- создать новые организационные формы для отрасли водоснабжения;**

**- совершенствовать контроль за заключением концессионных соглашений – появятся их реестры и списки недобросовестных концессионеров;**

**- утвердить обязательные инвестпрограммы для сферы теплоснабжения.**

**Изменения в работе управляющих организаций и ТСЖ**

**Светлана Разворотнева назвала основными целями в этом направлении повышение качества работы и стандартизацию управляющих домами организаций. И отметила, что для наведения порядка необходимы действенные инструменты.**

**В конце прошлого года Госдумой России был принят № 463-ФЗ об информировании собственников помещений о проведении общих собраний через Госуслуги. Сейчас депутаты и представители Минстроя РФ думают над доработкой этого документа: в планах рассылать жителям больше информации.**

**Затронула спикер в своём выступлении и тему появления гарантирующих УО. В первом чтении принят проект закона № 665863-8 о создании условий для управления МКД, признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. На данный момент предложено создать гарантирующие управляющие организации, которые регион сможет выбирать для таких объектов и софинансировать самостоятельно. «Мы с коллегами считаем, что такие гарантирующие организации могли бы использоваться и для управления домами, по которым не состоялись открытые конкурсы. Но пока сталкиваемся с серьёзным сопротивлением ФАС, хотя я знаю, что многие субъекты такие компании хотели бы создать», – отметила эксперт.**

 **Следующее направление работы законодателей – стандартизация отчётности в сфере управления МКД. Законопроект № 651434-8 также прошёл первое чтение и ожидает поправок ко второму.**

**Минстрой РФ разрабатывает приказ с формами такой отчётности, а депутаты обсуждают появление обязательной методики по расчёту минимального размера платы за содержание и ремонт.**

**Поскольку конференция прошла в Санкт-Петербурге, спикер обратила внимание и на актуальный для Северной столицы вопрос – управления домами-объектами культурного наследия. Светлана Разворотнева заверила слушателей, что законодатели активно обсуждают эту тему. Концепция схожа с той, что принята для капремонта: для предметов культурного наследия разработают перечень работ, которые выполняются с использованием охранного законодательства. Остальные – на основании существующих процедур, по установленным расценкам.**

**Регулирование вопросов обслуживания лифтов, проведения капремонта и обслуживания газового оборудования**

**Ещё одна наболевшая тема, которую обсудили на выставке, – лифты.**

**Планируется внести правки в ЖК РФ об уточнении допуска на рынок организаций, обслуживающих такое оборудование (№ 775871-8). Он будет предоставляться через реестры.**

**В части совершенствования процедуры взыскания задолженности за ЖКУ депутаты предлагают внедрить несколько решений:**

**- использовать нотариальную надпись – законопроект № 680171-8,**

**- автоматизировать работу с должниками через судебные приказы в ГИС ЖКХ.**

**Не менее актуален вопрос о порядке обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, по нему подготовлены два законопроекта:**

**- № 552424-8 – о допуске к осмотру такого оборудования,**

**- № 658080-8 – о возвращении рыночных отношений и госрегулирования платы за обслуживание ВДГО и ВГКО.**

**Спикер отметила, что в последнее время Госдума приняла ряд решений, которые создали дополнительные трудности с точки зрения цены такого обслуживания. В том числе это затронуло УО.**

**Комитет по энергетике готовит предложения по переводу стоимости этих работ в состав тарифа на коммунальную услугу и даст возможность ФАС контролировать цены.**

**«Тем не менее, обсуждая с Минстроем РФ тему стоимости обслуживания многоквартирных домов, мы соглашаемся с тем, что невозможно отдельно отрегулировать обслуживание ВДГО и ВГКО, лифтов. Нужна единая методика, рассчитанная на основании объективных экономических показателей», – сказала Светлана Разворотнева.**

**Наведение порядка в сферах обращения с отходами и проведения капремонта МКД**

 **Законодатели работают над наведением порядка в вопросах взаимодействия управляющих организаций и региональных операторов по вывозу ТКО. На рассмотрении Госдумы РФ находится законопроект № 780703, который даёт возможность регионам наделять операторов полномочиями по созданию и обслуживанию контейнерных площадок.**

**В части капремонта уже приняты два важных документа – о введении обязательного строительного контроля для спец. счетов и о повышении порога платежей для перевода средств в общий котёл.**

**Также депутаты Госдумы России работают над проектом № 829059-8 о сроках вступления в силу решения ОСС о смене способа формирования фонда.**

**Обсуждение перспектив развития отрасли управления МКД**

**Эксперт упомянула и другие планы депутатов, которые только предстоит оформить в документы, предоставить на обсуждение профильных ведомств, экспертов и комитета Госдумы. Среди них:**

**- Введение обязательной методики по расчёту минимальной платы за содержание МКД.**

**- Упрощение порядка проведения ОСС и борьба с подделкой протоколов собраний.**

**- Разделение в платёжных документах строк по содержанию и текущему ремонту.**

**- Предоставление активным собственникам дополнительных методов контроля за УО.**

**- Урегулирование взаимоотношений между собственниками – соблюдение закона о тишине, санитарных норм, правил содержания домашних животных.**

**Особенно важными Светлана Разворотнева назвала две темы: о роли и функциях органов ГЖН, а также об изменении моделей управления МКД – региональные гарантирующие компании и СРО.**

**Подробнее о мнении экспертов по этим вопросам расскажем в следующих обзорах выступлений с конференции «ЖКХ России».**

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

1. **Обзор писем Минстроя РФ за I квартал 2025 года**

**Письма Минстроя России не являются НПА и не обязательны к применению. Но они часто разъясняют запутанные нормы жилищного законодательства, а суды ссылаются на позиции из них как на дополнительные доводы в спорах по вопросам ЖКХ. Чтобы быть в курсе переписки ведомства, забирайте подборку за три месяца 2025 года.**

**Об управлении многоквартирными домами, договоре с УО**

1. **Письмо от 21.02.2025 № 4791-ОГ/00 об утверждении ДУ.**

**В соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, при выборе организации на ОСС договор управления заключается на одинаковых для всех собственников условиях, указанных в решении такого собрания (ч. 5 ст. 46, ч. 4 ст. 162 ЖК РФ). Стороны должны достигнуть соглашения по всем его существенным пунктам, указанным в ч. 3 ст. 162 ЖК РФ (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Минстрой РФ отметил, что решение ОСС – это волеизъявление только одной стороны договора. УО – вторая сторона, и она вправе как согласиться с предложениями собственников об условиях ДУ, так и отказаться от них. Законом не установлена императивная обязанность управляющей организации принять условия жителей МКД. Если компания не согласна на них, то договор не может считаться заключённым в силу п. 1 ст. 432 ГК РФ.**

1. **Письмо от 03.03.2025 № 11824-ДН/04 об управлении МКД с единственным собственником.**

**В соответствии с ч. 7 ст. 46 ЖК РФ, в многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, все решения, относящиеся к ОСС, принимаются этим лицом.**

**Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, в доме должен быть выбран из способов управления: это делает единоличный владелец.**

**Если в МКД более тридцати квартир, то нельзя выбрать непосредственное управление. ЖК РФ не содержит запрета на создание в таком случае ТСЖ.**

**Единственный собственник образует Правление товарищества и является его председателем (ч. 1 ст. 143, ч. ч. 2, 3.1 ст. 147 ЖК РФ). Собственник может заключить договор с УО. Если способ управления не выбран, то орган МСУ вправе назначить на такой МКД временную компанию (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ). В зависимости от выбранного способа определяется лицо, которое размещает в ГИС ЖКХ информацию, прописанную в приказе № 79/пр.**

1. **Письмо от 31.03.2025 № 18447-ДН/04 о расходах ТСЖ на оплату членских взносов в ассоциацию.**

**В соответствии со ст. 142 ЖК РФ, для представления и защиты общих интересов два и более ТСЖ по договору между собой могут создать объединение. Управление им проводится в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ о некоммерческих организациях. Исходя из п. п. 1, 2 ст. 26 № 7-ФЗ, являющиеся членами ассоциации ТСЖ, обязаны исполнять требования её устава, в том числе уплачивать установленные взносы. Такие расходы должны быть предусмотрены сметой, которую утверждает ОСЧ (п. п. 2, 3 ч. 1 ст. 137, п. п. 4, 5, 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Это целевые расходы, которые не могут быть предусмотрены как «непредвиденные».**

**О содержании подвалов МКД и границе эксплуатационной ответственности сетей водоотведения**

1. **Письмо от 24.01.2025 № 3487-ДН/04 о балансовой принадлежности сетей водоотведения МКД.**

**В соответствии с п. 8 Правил № 491, границей сетей водоотведения, входящих в общее имущество, является внешняя граница стены дома. Состав такого имущества определяют собственники, органы государственной власти, МСУ (пп. пп. «а–в» п. 1 Правил № 491). При этом используются данные из ЕГРН и сведения из земельного кадастра, техдокументации на МКД. В случае расхождения информации приоритет имеют данные из Единого гос. реестра (п. 4 Правил № 491). Внутренняя система водоотведения – это трубопроводы и устройства в границах внешнего контура стен одного здания, ограниченные выпусками до первого смотрового колодца (п. 3.1.4 СП 30.13330.2020). Соответствующий участок включается в общедомовое имущество, и расходы на его содержание – часть размера платы, устанавливаемая собственниками на ОСС.**

1. **Письмо от 03.02.2025 № 5265-ДН/04 о продухах в подвалах.**

**Согласно ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ, пп. пп. «б, г» п. 10 Правил № 491, общее имущество МКД должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства, в том числе с установленными НПА температурой и влажностью в помещениях дома (пп. «в» п. 11 Правил № 491).**

**Один из способов это сделать – оставить продух в подвале или подполье открытым в течение всего года. В то же время, в соответствии с п. 3.4.1 Правил № 170, управляющая организация и ТСЖ обязаны принимать меры для защиты МКД от грызунов, кошек и собак. Поэтому на все каналы и отверстия технических помещений нужно ставить сетки с ячейками 0,5 см.**

**Об установке шлагбаума и содержании проездов на земельном участке МКД**

1. **Письмо от 04.03.2025 № 5620-ОГ/04 о шлагбауме у МКД.**

**Для разрешения вопроса, в каком порядке он устанавливается, необходимо определить, кому принадлежит придомовая территория. Участок – часть общедомового имущества. Тогда решение об установке шлагбаума принимается на ОСС согласно п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ – о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД. Кворум – не менее ⅔ от общего числа голосов собственников в доме.**

**Участок муниципальный. Установка шлагбаумов является правом уполномоченных органов МСУ. При этом, согласно п. 67 постановления Пленума ВС РФ, ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, собственник не вправе распоряжаться этой землёй в той части, в которой должен быть сформирован участок под МКД. Администрация может утвердить локальным актом порядок принятия решения о шлагбауме, например, через ОСС или по результатам опроса граждан. Они могут инициировать такую работу по обращению жителей МКД.**

1. **Письмо от 31.03.2025 № 18412-ДН/04 о содержании проездов на территории многоквартирного дома.**

**Согласно пп. пп. «е, ж» п. 2 Правил № 491, в состав общего имущества включается поставленные на кадастровый учёт земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Такое имущество должно поддерживаться в надлежащем состоянии (пп. «в» п. 10 Правил № 491). Его содержание включает в том числе уборку и санитарно-гигиеническую очистку участка, уход за элементами озеленения и благоустройства, текущий и капитальный ремонт объектов, подготовку к сезонной эксплуатации. Поэтому, если стоянки, проезды, подъездные пути находятся на оформленном земельном участке МКД и используются для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, их содержание и ремонт – зона ответственности УО или ТСЖ.**

**О предоставлении коммунальных услуг и прямых договорах**

1. **Письмо от 24.02.2025 № 10108-ДН/04 о предоставлении КУ собственникам машино-мест.**

**Минстрой РФ рассказал, относится ли к таким владельцам площадей в МКД требование п. 6 Правил № 354. Ведомство указало, что: в п. 29 ст. 1 ГрК РФ дано понятие такой собственности – «предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определённая часть здания, совсем или частично ограниченная ограждающей конструкцией»; п. п. 6, 7 Правил № 354 не распространяются на владельцев площадей в паркингах, и они не должны самостоятельно договариваться с РСО о поставке КУ; обязанность заключать прямые договоры по нежилым помещениям относится только к коммерческой недвижимости, например, к магазинам; собственники машино-мест получают коммунальные ресурсы для бытовых нужд, как и обычные жители МКД.**

1. **Прямые договоры с владельцами машино-мест в паркингах многоквартирных домов не заключаются.**

**Исполнителями услуг могут являться УО, ТСЖ или кооператив.**

**Письмо от 21.02.2025 № 9752-ДН/04 о расторжении договора между РСО и собственниками МКД. Министерство напомнило, что УО или ТСЖ не являются стороной прямого договора и не вправе принимать решения по нему. Согласно ч. 7.1 ст. 157.2 ЖК РФ, его расторжение возможно через ОСС, если за это проголосуют все собственники в МКД. В соответствии с ч. 1 ст. 450 ГК РФ, для этого также необходимо согласие обеих сторон договора. Поэтому если РСО отказалась или проигнорировала инициативу жителей дома, то им нужно обратиться в суд.**

**Об обязанности потребителей платить за ЖКУ и определении «пользователь жилым помещением»**

1. **Письмо от 17.03.2025 № 6938-ОГ/00 об обязанности жителя МКД платить за ЖКУ.**

**В п. 4 Правил № 354 прописан перечень КУ: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электро-, газоснабжение, отопление, обращение с ТКО. Пользователем жилого помещения признаётся его собственник, наниматель и члены их семей (ч. 1 ст. 30, ч. 2 ст. 31, ч. 1 ст. 60, ч. 1 ст. 61, ч. 2 ст. 69 ЖК РФ). Такие лица также являются потребителями ЖКУ (п. 2 Правил № 354). «Законом утверждён исчерпывающий перечень коммунальных услуг, определены понятия "коммунальная услуга" и "потребитель коммунальных услуг". При этом термин "пользователь коммунальной услуги" законом не определён и не подлежит применению», – отметил Минстрой РФ. Согласноч. 1 ст. 153 ЖК РФ, граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги на основании платёжных документов. Такой документ не является офертой: он содержит состав платежа за ЖКУ для конкретного потребителя на основании приборов учёта, исходя из площади его помещения и, или норматива. Исполнители услуг вправе привлекать к выставлению счетов и сбору средств платёжных агентов (ч. 15 ст. 155 ЖК РФ, пп. «е» п. п. 32, 63 Правил № 354). Такие агенты указывают в документах специальные счета для приёма средств от потребителей ЖКУ. Если исполнитель работает без посредничества третьих лиц, тогда в платёжном документе указывается его расчётный счёт.**

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

1. **Споры о передаче техдокументации на МКД**

**Верховный Суд России вынес определение в новом деле о передаче технической документации на дом. Сделанные им выводы помогут управляющим организациям, строящим защиту на избыточности требований новой УО и невозможности восстановить часть данных. Читайте обзор спора и выводов инстанций.**

**Изучить список документов на МКД, которые новая УО требует от предшественницы**

**В конце 2022 года собственники помещений в одном из многоквартирных домов Тюмени провели ОСС, расторгли договор с УО-1 и выбрали УО-2. Новая компания запросила у предшественницы ключи от общедомовых помещений и техническую документацию. Организация передала только то, что получила, начав управлять МКД. УО-2 посчитала, что это нарушение требований НПА, и обратилась в суд, чтобы тот принудил компанию в десятидневный срок передать перечень из 60 актов, смет, протоколов, журналов, среди которых:**

**- заверенная органом МСУ копия градостроительного плана земельного участка;**

**- проектная документация и заключение госэкспертизы по ней;**

**- сертификаты пожарной безопасности на материалы, применённые для отделки путей эвакуации;**

**- паспорта на котельные;**

**- документы по лифтам и домофонам;**

**- технические условия на водоснабжение и водоотведение;**

**- оригиналы актов разграничения эксплуатационной ответственности по сетям;**

**- выписки из ЕГРН о сервитутах.**

**Также истец попросил взыскать с УО-1 по 150 тысяч рублей за каждый месяц неисполнения обязательства и юридические расходы (дело № А70-5411/2023).**

**УО-1, с которой собственники расторгли договор управления, с требованиями преемницы не согласилась. Она указала, что дом был сдан в 2003 году, и сначала в нём 14 лет работала другая компания, которая спустя два года была ликвидирована. Застройщик документы не предоставил и также давно прекратил деятельность. Поэтому у организации есть только то, что она получила от своей предшественницы. Эти бумаги в полном объёме УО-1 передала УО-2, о чём составлен соответствующий акт.**

**Сверить его с перечнем документов, которые нужно передать согласно НПА**

**Суд первой инстанции отметил, что, в соответствии с п. 27 Правил № 491, управляющая организация обязана принимать, хранить, поддерживать в актуальном состоянии и передавать: - технические и иные связанные с управлением МКД документы,**

**- ключи от общедомовых помещений,**

**- электронные коды доступа к оборудованию, д**

**- ругие технические средства.**

**Перечень таких бумаг и тех. средств прописан в п. п. 24, 26 Правил № 491 и в п. 1.5 Правил № 170 и корректируется в зависимости от характеристик и конструктивных особенностей МКД.**

 **Как отметил судья, передаточный акт, представленный в деле, содержит возражения принимающей стороны о составе комплекта, поэтому не свидетельствует об исполнении УО-1 обязанности в полном объёме. И инстанция не нашла объективных причин, почему компания не могла это сделать: «Законодательно установлена презумпция наличия в рассматриваемом случае у ответчика истребуемых документов. Само по себе их отсутствие или утрата не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В таком случае они подлежат восстановлению». Первая инстанция потребовала от УО-1 восстановить и направить ей указанные в иске акты, протоколы и заключения, но неустойку снизила – 50 тысяч ежемесячно до дня фактического исполнения решения.**

**Проверить доводы УО, с которой расторгнут договор управления, о невозможности восстановить документы**

**УО-1 попыталась оспорить эти выводы в апелляционном, затем в кассационном судах. Но инстанции не нашли нарушений в решении коллег и оставили его в силе, взыскав дополнительно расходы новой компании на юриста.**

**Тогда организация-ответчик обратилась с жалобой в Верховный Суд России, указав:**

**- УО-2 должна доказать, что истребуемая документация вообще существует;**

**- при рассмотрении дела никто не проверил правомерность истребования каждого из 60 актов, протоколов и экспертиз, указанных в иске;**

**- часть документов не является технической, относится к добровольному ведению или хранится у застройщика, который ликвидирован.**

**Установить, обязана ли УО-ответчик передать документы, которые требует УО-истец**

**ВС РФ принял жалобу и в итоге отправил дело на пересмотр, поскольку нижестоящие инстанции не учли, что:**

**- Согласно п. п. 22, 23 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7, суд, исходя из конкретных обстоятельств спора, может сделать вывод об объективной невозможности передачи определённого акта и иных данных и отказать в удовлетворении иска в этой части.**

 **УО-ответчик указывала, что истребуемая в 15 из 60 пунктов документация была передана истцу ранее, в 24 пунктах – не входила в перечень технической информации, подлежащей хранению и передаче, в 11 – находилась у ликвидированного застройщика.**

**Инстанции должны были дать оценку содержанию акта, составленному сторонами с возражениями и сопоставить перечни в нём и в иске. Также они приняли во внимание довод УО-1 об истребовании документов, которые компания не должна хранить и передавать. Например:**

**- Предоставление градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство дома до 2005 года не требовалось. Документ не существует.**

**- Выписки о сервитуте выдаются только в случае наличия такого обременения, а согласно данным ЕГРН, на придомовой территории спорного МКД он не установлен.**

**- Невозможно предоставить паспорт котельного хозяйства, потому что в доме нет такого оборудования.**

**- Заключение госэкспертизы проектной документации, санитарно-эпидемиологическое заключение после завершения строительства, акты на скрытые работы, приёмо-сдаточные акты относятся к исполнительной документации застройщика (ч. 6 ст. 52 ГрК РФ). Запросить её нельзя из-за ликвидации лица, которое возвело дом.**

**«Остальные истребуемые документы не включены в перечень технической и иной документации, подлежащей хранению и передаче в соответствии с Правилами № 170, 491», – отметил ВС РФ.**

**Суд сделал вывод, что нижестоящие инстанции, не разобравшись, неправомерно обязали УО-1 передать все указанные в иске акты, протоколы и экспертизы. Они формально подошли к решению вопроса, сославшись на общую презумпцию наличия у бывшей управляющей организации документации на МКД.**

**ВС РФ направил дело на новое рассмотрение (определение от 20.03.2025 № 304-ЭС24-21975).**

**Подойти к разрешению спора не формально, а с учётом обстоятельств конкретного дела**

 **Судебная практика по передаче техдокументации на дом обширна, и многие инстанции формально подходят к разрешению вопроса, утверждая, что бывшая УО по умолчанию должна передать всё, что хочет новая, даже если документов у неё никогда не было.**

**Но среди решений ВС РФ, помимо рассмотренного, есть и другие, уточняющие эту обязанность компании, с которой собственники расторгли договор.**

**Например, в определениях от 22.04.2016 № 303-ЭС16-3028 по делу № А51-35762/2014, от 27.08.2018 № 308-ЭС18-13698 по делу № А32-19878/2017, от 19.03.2019 № 301-ЭС19-3049 по делу № А82-15614/2017 сказано:**

**- УО освобождается от ответственности по передаче документации на МКД, которая изначально у неё отсутствовала.**

**- Наличие у ранее управлявшей домом организации обязанности по восстановлению возникает только в случае, если она передавалась предыдущей компании и она её утратила.**

**В определении от 09.04.2021 № 304-ЭС20-20515 по делу № А45-31721/2019, на которое обратил внимание эксперт Ассоциации «Р1» Сергей Сергеев, ВС России отметил, что если каких-то документов у УО нет, это ещё не повод автоматически удовлетворять требования новой компании. Нужно разбираться в том, должны ли они быть у компании и возможно ли их восстановить.**

**Назначить неустойку за каждый день не передачи документов только после анализа всех обстоятельств**

**«Казалось бы, споры про передачу тех. документов уже разобраны вдоль и поперёк, но нет – суды снова ошибаются, а ВС РФ возвращает дело на пересмотр. Он напомнил, что неустойку можно взыскивать только после реального анализа: что требовали, что передали, что должны были передать и почему что-то передать невозможно», – прокомментировал Сергей Сергеев решение Суда.**

**Он советует УО фиксировать невозможность вручить новой компании те или иные документы, чтобы не получить по итогам разбирательства судебную неустойку, штраф от ГЖИ и удар по репутации вплоть до исключения из реестра.**

**Чтобы не попасть в ситуацию, когда суд потребует от управляющей организации невозможного, ей следует:**

**- Быть внимательной при приёмке техдокументации от предыдущей компании и сделать всё, чтобы получить от неё недостающие документы, в том числе через суд.**

**- Хранить доказательства, что УО предприняла все меры, чтобы получить от предыдущей компании всю техдокументацию на МКД.**

**В период управления домом по возможности восстановить недостающие бумаги. «Если документы действительно не подлежат передаче – это тоже надо обосновывать. Просто “у нас их нет” – не работает», – подчеркнул эксперт.**

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

1. **Кто и как должен убирать подъезды в МКД**

**Не все собственники довольны качеством уборки подъездов своего дома. Кто-то говорит, что подъезд убирается только силами жильцов. У управляющих организаций на недовольство собственников всегда есть аргументы: нехватка средств, отсутствие сотрудников. Подобная ситуация не должна складываться. Сегодня расскажем, кто ответственный за уборку подъездов МКД, какие нормы уборки существуют и как рассчитать стоимость уборки помещений общего пользования.**

**Кто должен убирать подъезды в МКД**

**Ещё несколько лет назад в подъездах многоквартирных домов собственники помещений убирались самостоятельно. Одни составляли график дежурств, другие нанимали для уборки подрядные организации.**

**Все изменилось с принятием постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. Документ установил минимальный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.**

 **Согласно ст. 36 ЖК РФ, к общему имуществу собственников помещений в МКД относятся межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры и технические этажи. Общее имущество многоквартирного дома нужно содержать в соответствии с требованиями законодательства РФ (п. 10 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491). Пункт 16 документа говорит, что надлежащее содержание общего имущества обеспечивается в зависимости от способа управления МКД. Если у собственников помещений заключён договор с управляющей компанией или их дом обслуживает ТСЖ, ЖСК, иной потребительский кооператив – именно эти организации обслуживают общее имущество.**

**При заключении договора с собственниками, управляющая организация должна утвердить перечень работ и услуг и размер платы за них (ст. 162 ЖК РФ). Уборка подъездов относится к расходам на содержание и ремонт общего имущества МКД.**

**Нормы уборки подъездов**

**В п. 23 ПП РФ от 03.04.2013 № 290 приведён перечень работ по содержанию помещений, входящих в общее имущество в МКД:**

**- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;**

**- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчётчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;**

**- мытьё окон;**

**- очистка от грязи систем защиты:**

**- металлический решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов; проведение дератизации и дезинсекции.**

**Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 говорит, что управляющая компания должна обеспечить:**

**- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;**

**- одновременное проветривание лестничных клеток нижнего и верхнего этажей через открытые форточки, окна, фрамуги или вентиляционные каналы.**

**График работ по содержанию лестничных клеток составляется согласно п. 3.2.7 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.**

**Периодичность уборки подъездов**

**В Методическом пособии по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004, которое было утверждено Госстроем РФ, в Приложении 1 приводится перечень работ по уборке подъезда с периодичностью их выполнения.**

**Управляющие организации должны ежедневно делать влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей.**

**Еженедельно – влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа.**

**Каждый день нужно подметать влажным веником места перед загрузочными клапанами мусоропроводов и мыть полы кабины лифта.**

**Лестничные площадки и марши моют ежемесячно, ежегодно (обычно весной) моют окна, влажной тряпкой протирают стены, двери, плафоны на лестничных клетках, подоконники, отопительные приборы, оконные решетки, чердачные лестницы, шкафы для электросчетчиков, слаботочные устройства и почтовые ящики.**

**Регионы также могут принять нормативный акт, в котором будет прописана частота уборки подъездов. Например, в Москве это постановление Правительства Москвы от 04.06.1996 № 465-ПП. Согласно указанному документу частота уборки подъездов в МКД Москвы зависит от типа оборудования, расположенного в подъезде. В подъездах, где есть лифты и мусоропроводы, управляющая организация: ежедневно подметает мокрым веником или щёткой клетки и марши первых двух этажей и зону у загрузочного клапана мусоропровода, моет пол кабины лифта; раз в неделю подметает мокрым веником или щёткой лестничные клетки и марши третьего и последующих этажей; один раз в месяц моет лестничные клетки и марши; два раза в месяц стены, двери и потолок кабины лифта протирает влажной тряпкой. Если подъезд оборудован только лифтом, периодичность работ остаётся прежней. Из списка работ исключается уборка зоны мусоропровода.**

**Когда в подъезде нет лифта, но есть мусоропровод, периодичность уборки меняется.**

**Ежедневно подметаются мокрым веником или щёткой лестничные клетки и марши двух первых этажей.**

**Два раза в неделю подметаются мокрым веником или щёткой клетки и марши третьего и последующих этажей.**

**Не реже двух раз в месяц моются лестничные клетки.**

**Для уборки самих мусоропроводов есть отдельный график:**

**- ежедневно мусороприёмные камеры очищаются от мусора, осуществляется их уборка и мытьё сменных мусоросборников;**

**- один раз в неделю убираются загрузочные камеры мусоропроводов;**

**- один раз в месяц проводится профилактический осмотр мусоропроводов;**

**- один раз в месяц моется шибер мусоропровода и нижняя часть его ствола, проводится дезинфекция и очистка всех элементов ствола мусоропровода и дезинфекция мусоросборников;**

**- по мере необходимости устраняются засоры мусоропровода.**

**Если в подъезде нет ни мусоропровода, ни лифта, количество работ заметно уменьшается, а периодичность выполнения возрастает. В таком случае ежедневно придётся подметать мокрым веником или щёткой лестничные клетки и марши двух верхних этажей. Два раза в неделю нужно провести такие же работы на третьем и последующих этажах. И не реже двух раз в неделю – помыть лестничные клетки и марши.**

**Существуют и такие виды работ, которые выполняются независимо от типа оборудования в подъезде. Например, один раз в год управляющей организации нужно мыть окна, убирать площадку у входа в подъезд, очищать приямок, металлическую решетку и протирать влажной тряпкой стены, чердачные лестницы, оконные решетки, двери, плафоны на лестничных клетках, почтовые ящики, шкафы для электросчётчиков, слаботочные устройства. Два раза в год управляющая организация должна обеспечить обметание пыли с потолков, влажную уборку подоконников и радиаторов отопления.**

**Расчёт стоимости уборки подъездов**

**Собственники спрашивают откуда взялась цена на уборку подъезда. Управляющая организация должна уметь обосновать стоимость услуги. Для уборки подъезда управляющей организации нужно:**

**1. Нанять сотрудников. Заработная плата технического персонала первого разряда должна быть не ниже прожиточного минимума. Для определения тарифной ставки, которая понадобится на зарплату сотрудника, управляющей организации следует брать величину прожиточного минимума за второй квартал текущего года и индексировать её на плановый индекс роста потребительских цен. Также нельзя забывать о начислениях компенсирующего характера, уплате страховых взносов и отраслевых целевых платежей, годовом балансе рабочего времени и нормативном коэффициенте невыхода рабочего персонала.**

**2. Закупить материалы. Моющие средства, тряпки, перчатки управляющая компания может использовать недорогие, но площадь общего имущества не сравнится с квартирой, которую собственник убирает самостоятельно. Поэтому стоит объяснить жильцам, что на материалы ежегодно уходит крупная сумма денег.**

**3. Оплатить налоги.**

**4. Заплатить платёжным агентам. Все платежи проходят через банки, почту или другие платёжные системы. Как правило, они берут комиссию за перевод платежа.**

**5. Оплатить подрядным организациям услуги ведения лицевых счетов, подготовки платёжных документов и их доставки до жильцов.**

**Для расчёта тарифа в первую очередь определите площадь, которую предстоит убирать. Она равна площади мест общего пользования, указанной в техническом паспорте. Расчёт можно выполнить разными методами.**

**Самый простой – метод единичных расценок: умножьте уборочную площадь на периодичность работ, и вы получите годовой объём услуг в натуральном выражении. Затем для получения годовой стоимости услуг умножьте годовой объём услуг на единичную расценку. В качестве основы для единичной расценки рекомендуем использовать сборник «Стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме», разработанный Центром муниципальной экономики и права. Последний шаг – расчёт тарифа. Для этого полученную годовую стоимость работ разделите на сумму жилой и нежилой площадей и на двенадцать месяцев.**

**Что будет, если УО плохо убирает подъезды**

**Первое негативное последствие некачественной уборки – недовольство жильцов. Сначала жильцы предъявляют управляющей организации устные претензии. Если их не слышат, начинают подавать письменные жалобы в УО. Если управляющей организации поступает письменная претензия, она должна организовать специальную комиссию для оценки качества уборки подъездов. Если комиссия подтвердит, что подъезды убраны плохо, УО должна принять меры по устранению недостатков и сообщить об этом собственникам. Бывает и так, что УО не реагирует ни на устные, ни на письменные жалобы жильцов. Это может обернуться для неё негативно:жильцы проведут ОСС и выберут другой способ управления МКД или обратятся в ГЖИ, Роспотребнадзор, прокуратуру, городскую или районную администрацию. Контролирующий орган на основе жалоб собственников вправе провести внеплановую проверку. Если будет доказано, что нарушения в работе УО имеются, ей выдадут предписание об устранении нарушений. В том числе могут обязать сделать перерасчёт по тем видам услуг, которые оказаны некачественно. В интересах управляющей организации исправить все недочёты, указанные в предписании, точно в срок.**

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

1. **Как вести расчёты за ГВС и отопление в домах с ИТП: теория и практика**

**Можно ли заключить прямые договоры в домах с ИТП, вопрос до сих пор дискуссионный. Его и ещё десятки других, связанных с расчётами за коммунальные услуги в МКД с теплопунктами, онлайн разобрал эксперт Сергей Сергеев 16 апреля. Рассказываем об основных темах, затронутых в эфире.**

**Изучить п. 54 Правил № 354 и другие НПА о расчётах за коммунальные услуги**

**Согласно п. 54 Правил № 354, в случае самостоятельного производства услуги по отоплению, ГВС с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества, расчёт платы для потребителей исполнитель определяет исходя:**

**- из объёма коммунального ресурса, использованного при производстве и предоставлении коммунальной услуги;**

**- из удельного расхода КР;**

**- из тарифа на него;**

**- из показаний приборов учёта или нормативов при их отсутствии.**

**Разбор этого пункта стал одной из тем телеграм-эфира, который в канале Ассоциации «Р1» провёл Сергей Сергеев. Эксперт остановился на ключевых вопросах, связанных с ценообразованием, тарифами и НПА, касающихся домов с ИТП/**

**Он отметил, что по данному пункту между УО, собственниками и РСО возникают споры, например, из-за несогласованности расчётов или различной трактовки терминов «поставка ресурса» и «производство услуги», особенно в нецентрализованных системах ГВС.**

**Часто стороны встречаются в судах, в том числе чтобы выяснить, кто является исполнителем КУ в доме с индивидуальным тепловым пунктом или как использовать показания приборов учёта и нормативы при расчётах (дела № А04-7082/2019, № А17-8192/2019).**



**Центральной темой онлайн-встречи стали прямые договоры при наличии ИТП, а также участники рассмотрели:**

* **в чём состоят особенности тарифообразования в МКД с теплопунктами;**
* **что такое коммунальная услуга и коммунальный ресурс;**
* **кто является исполнителем КУ в домах с ИТП;**
* **как считать удельный расход КР.**

**Разобраться, что такое услуга и ресурс и кто является исполнителем КУ в доме с ИТП**

**Эксперт в эфире отметил, что понятия «коммунальная услуга» и «ресурс» прописаны в Правилах № 354 и Жилищном кодексе РФ. Так, КР – это физический носитель: вода, теплоэнергия, а услуга – это результат использования ресурса с доведением до нужных параметров:**



**Подобные трактовки подтверждаются судебной практикой и позицией и играют важную роль при назначении исполнителя КУ в домах с ИТП. Так, в определении ВС РФ от 26.11.2020 № 301-ЭС20-18436 сказано, что в МКД с индивидуальными теплопунктами ГВС формируется внутри дома. Следовательно, исполнителем является УО. Поставщик не может им быть, поскольку не передаёт готовую услугу, РСО предоставляет ресурс: воду, теплоноситель.**

**Определить, какие тарифы использовать в расчётах за КУ в доме с ИТП**

**Также Сергей Сергеев подробно разобрал состав тарифа на ГВС, отопление в домах с ИТП. Он отметил, что в зависимости от вида КУ в него входят стоимость:**

* **тепловой энергии в Гкал;**
* **теплоносителя в м³;**
* **услуги по передаче теплоэнергии;**
* **поддержания резервной мощности, если применимо.**

**Как отметил эксперт, согласно п. 23 постановления № 1075, допустимо устанавливать отдельные тарифы по каждой точке подключения в зависимости от технологической схемы теплоснабжения – до или после ИТП.**

**Если действует схема «до» и теплопункт является частью общего имущества МКД, то РСО поставляет теплоноситель, а УО или ТСЖ преобразует ресурс в услугу ГВС или отопления. Расчёт платы ведётся по тарифам на холодную воду и теплоэнергию, использованную на её подогрев (письмо Минстроя РФ от 11.11.2024 № 29873-ОГ/04, дело № А04-7082/2019).**

**Проанализировать судебную практику по вопросу заключения прямых договоров в доме с ИТП**

**Отдельно спикер проанализировал нормы НПА и судебную практику по вопросу, можно ли в доме с ИТП заключить прямые договоры на ГВС и отопление.**

**Исходя из решений Верховного Суда России, в первом случае – нет, а во втором – возможно. При этом Сергей Сергеев отметил: сейчас суды иногда занимают позицию, что по ХВС это также запрещено, поскольку не всегда удаётся чётко определить объёмы ресурса, использованного на разные услуги (дела№ А41-81787/2023 и № А41-81789/2023). Чтобы избежать проблем с РСО и расчётами, эксперт рекомендует УО и ТСЖ:**

* **Закрепить в технической документации МКД принадлежность ИТП к общему имуществу.**
* **Заключить отдельные договоры с РСО на поставку ХВС и тепловой энергии как коммунальных ресурсов.**
* **Обновить данные в ГИС ЖКХ, в том числе информацию по приборам учёта.**
* **Инициировать утверждение нормативов на ГВС в целях содержания общего имущества, если они отсутствуют.**

**Больше судебной практики и рекомендаций эксперта для УО и ТСЖ вы найдёте, посмотрев видеозапись и изучив презентацию спикера. Чтобы не пропускать важные эфиры и другие онлайн-трансляции, подписывайтесь на каналы РосКвартала, Ассоциации «Р1» и на «ЖКХ События» – и следите за анонсами.**

**Мнение Верховного суда**

**Мы уже писали, что ведомства и суды придерживаются разных мнений по поводу того, могут ли собственники в многоквартирных домах с индивидуальными тепловыми пунктами (ИТП) заключить прямые договоры по горячему водоснабжению. Из обзора очередного судебного дела узнайте о позиции ВС РФ по данному вопросу.**

**В домах с ИТП горячая вода производится с помощью внутридомовых инженерных систем**

**В домах с индивидуальными тепловыми пунктами снабжение потребителей горячей водой происходит путём производства и предоставления коммунальной услуги ГВС с использованием внутридомовых инженерных систем (пп. «б» п. 4 Правила № 354). При этом, согласно ч. 12 ст. 2, ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 23.11.2011 № 416-ФЗ, пп. «б» п. 4 ПП РФ № 354, прямые договоры на поставку теплоносителя и тепловой энергии с РСО могут заключаться, если:**

**- дом находится под непосредственным управлением (ст. 164 ЖК РФ);**

**- УО ещё не заключила договор с РСО (ч. 9 ст. 157.2 ЖК РФ).**

**Однако спорным остаётся вопрос о том, могут ли собственники помещений перейти на прямые договоры с РСО в доме с ИТП, если им управляет УО или ТСЖ.**

**Разбираемся в вопросе на новом примере судебного дела, дошедшего до ВС РФ.**

**ГЖИ: если собственники приняли решение о прямом договоре, то исполнителем является РСО**

**Жители трёх домов с ИТП в Екатеринбурге перешли на прямые договоры с двумя ресурсоснабжающими организациями – по коммунальным услугам «отопление» и «горячее водоснабжение» (ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ). Ранее у жителей этих МКД был заключён прямой договор с водоканалом на поставку холодной воды в целях горячего водоснабжения.**

**ГЖИ провела проверку и выявила, что компания не выставляла им счета на оплату ГВС. Надзорный орган предписал водоканалу начислять плату по составляющей «холодная вода» в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ, п. 13, п. 54 Правил № 354.**

**Однако РСО отказалась это делать: в МКД работает управляющая организация, которая и является исполнителем услуги в доме с ИТП. Водоканал подал иск в суд, чтобы признать предписание ведомства незаконным (дело № А60-52343/2021).**

**Минстрой РФ: в домах с ИТП собственники вправе перейти на прямые договоры с РСО**

**Суд первой инстанции отметил, что если исполнитель самостоятельно производит горячую воду на оборудовании, входящем в состав общего имущества МКД, то расчёт платы делается исходя из объёма потреблённого ресурса и стоимости производства горячей воды (п. 54 Правил № 354).**

 **Инстанция посчитала, что РСО, поставляющая КР для приготовления горячей воды, для домов с ИТП при прямых договорах включает в плату стоимость ХВС (письма Минстроя РФ от 04.02.2020 № 3080-ОО/06 и от 22.01.2019 № 1324-ОО/06, определение ВС РФ от 16.05.2019 № 305-ЭС19-1381).**

**Поскольку у РСО есть прямые договоры на ХВС и водоотведение с собственниками помещений в спорных домах, она должна выставлять по ним счета. Предписание ГЖИ суд признал соответствующим нормам законодательства. Данное решение поддержали апелляционная и кассационная инстанции.**

**ВС РФ: если в доме с ИТП работает управляющая организация, то она исполнитель услуг по ГВС**

**Дело № А60-52343/2021 дошло до Верховного суда России, который отметил, что основы правового регулирования отношений в сфере горячего водоснабжения установлены Федеральными законами от 27.07.2010 № 190-ФЗ и от 07.12.2011 № 416-ФЗ.**

**Исходя из п. 4 ст. 2 № 416-ФЗ, под ГВС понимается деятельность по приготовлению, транспортировке и подаче горячей воды потребителям с использованием централизованных или нецентрализованных систем ГВС. Исполнителем данной коммунальной услуги может являться РСО по прямому договору или УО.**

**По мнению ВС РФ, суды нижестоящих инстанций не указали, почему они решили, что водоканал в спорных домах является исполнителем коммунальной услуги по ГВС. При наличии в МКД индивидуального теплового пункта абонент изготавливает горячую воду самостоятельно (п. 12 ст. 2 № 416-ФЗ).**

**Верховный суд РФ заключил, что при таких условиях:**

**- Исполнителем КУ является управляющая домом организация: переход на прямые договоры в МКД в части снабжения холодной водой для ГВС невозможен, так как РСО не использует внутридомовое оборудование.**

**- В отношениях с ресурсоснабжающей организацией УО является потребителем, а с собственниками помещений – исполнителем коммунальной услуги (пп. «б» п. 4, абз. 2 пп. «а» п. 9 Правил № 354). Дело отправилось на повторное рассмотрение в суд первой инстанции, который в итоге признал предписание ГЖИ незаконным. Апелляция поддержала решение коллег.**

**Тем не менее, единого мнения о том, правомерны ли прямые договоры в домах с ИТП, до сих пор нет**

**В 2018 году собственники получили право принимать на ОСС решение о переходе на прямые договоры, но вопрос по домам с ИТП законодательно до сих пор так и не решён.**

**Спорную ситуацию вынуждены решать суды. В практике ВС РФ существуют разные позиции по этому вопросу.**

**Так, в деле № А41-24467/2019 он пришёл к выводу, что наличие в доме ИТП не препятствует переходу на прямые договоры.**

**В деле А41-50562/2019 ВС РФ указал: возможность их заключения не зависит от технических особенностей МКД.**

**Противоположное мнение ВС РФ высказал в деле № А17-8192/2019: в домах с ИТП не допускается заключение прямых договоров с РСО в целях ГВС. «Конечно, надо понимать, что большинство судов будет идти по накатанным рельсам. Но не все.**

**Это просто судебная практика, которая рассматривает конкретный случай между конкретными организациями, и она не является обязательной к исполнению для остальных. Пытаться можно. Если все стороны согласны – я вообще не вижу препятствий», – резюмировала глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец. В одном из выпусков онлайн-журнала «ЖКХ: мечты сбываются» эксперт рассказывала, что необходимо учесть собственникам на ОСС при переходе на прямые договоры в домах с ИТП:**

**- Проанализируйте, возможно ли в вашем случае их заключить.**

**-Обратите внимание на формулировку вопроса в повестке дня.**

**-Оцените степень благоустройства дома.**

**-Правильно оформите протокол общего собрания.**

**-Изучите судебную практику по теме, ведь бывает, что прямой договор отменяется из-за других нюансов.**

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

1. **Должна ли РСО принимать жалобы жителей МКД на качество услуг**

**РСО из Сибири отказалась исполнять предписание Госжилинспекции о приёме заявок от жителя многоквартирного дома, указав, что для этого есть УО. Надзорное ведомство посчитало это нарушением, и стороны встретились в суде. Узнайте, обязана ли, по мнению инстанций, ресурсоснабжающая организация регистрировать заявки от жителей МКД.**

**Житель МКД может жаловаться на некачественные услуги в УО или в РСО, если она исполнитель**

**Один из собственников МКД в Салехарде обратился в Госжилинспекцию с жалобой на работу РСО. В его квартире отсутствовало отопление, а аварийная служба исполнителя отказалась регистрировать заявку.**

**Орган ГЖН провёл внеплановую проверку и выявил нарушения п. п. 105–113 Правил № 354. В них говорится об обязанностях исполнителей КУ принимать, регистрировать и обрабатывать обращения о качестве оказания услуг.**

**Инспекция выдала ресурсоснабжающей организации предписание с требованием обеспечить приём и регистрацию сообщений от жителей с проведением проверок и составлением актов. Не согласившись с предписанием, РСО обратилась в суд о признании его незаконным (дело № № А81-11552/2023).**

**По мнению поставщика теплоэнергии:**

**- Обязанность принимать заявки потребителей возложена на УО. В силу Правил № 416, такие компании должны создавать аварийно-диспетчерские службы и работать с заявками от жителей МКД.**

**- РСО несёт ответственность за качество предоставляемых услуг до границы ВДИС многоквартирного дома. Внутри МКД – зона ответственности управляющей организации (ч. ч. 1, 15 ст. 161 ЖК РФ).**

**Правилами № 354 предусмотрена обязанность РСО, как исполнителя КУ, принимать сообщения потребителей**

**Разрешая спор, суд первой инстанции сослался на пп. «к» п. 31 Правил № 354: исполнитель обязан вести учёт обращений собственников, результатов их рассмотрения, а также в трёхдневный срок давать ответы на них. Собственник вправе сообщить о нарушении качества КУ письменно и устно – в обоих случаях обращение должно быть зарегистрировано аварийно-диспетчерской службой.**

**В пп. «г» п. 7 разд. III Типового договора из прил. № 1(1) к Правилам № 354 указано, что РСО должна: «Правилами № 354 прямо предусмотрена обязанность ресурсоснабжающей организации, если она является исполнителем коммунальной услуги, принимать и регистрировать сообщения потребителей», – указал суд.**

**При этом он отклонил ссылку РСО на разграничение эксплуатационной ответственности сетей: по мнению инстанции, этот довод не имел значения для разрешения данного спора. Исполнитель КУ в любом случае обязан принимать жалобы на качество услуг. Суд установил, что в ТСО есть диспетчерская служба: её телефоны указаны на сайте. Следовательно, требования ГЖИ исполнимы и не требует от организации дополнительных расходов, которые нужно включать в тариф.**

**Опираясь на эти доводы, суд первой инстанции отказал в признании предписания незаконным. Исполнитель услуг подавал жалобы, настаивая, что регистрировать обращения жителей МКД должна управляющая организация. Но вышестоящие инстанции, в том числе ВС РФ, согласились с выводом коллег и оставили решение в силе.**

**Собственники имеют право сообщать исполнителю о нарушении качества КУ даже при наличии в доме УО**

**Напомним, что при прямом договоре в МКД исполнителем коммунальных услуг становится РСО. Но управляющая организация, обязанная в силу закона создавать круглосуточную АДС, и в таком случае должна фиксировать все обращения собственников, даже на качество коммунальных услуг – в режиме «единого окна» (п. 3 ч. 11 ст. 161 ЖК РФ).**

**Также при прямых договорах с поставщиком ресурсов управляющие домом отвечают за рабочее состояние внутридомовых коммуникаций до границ балансовой принадлежности. При этом жители могут не разбираться в распределении обязанностей при разных форматах договоров. Поэтому Правилами № 354 предусмотрено, что если потребитель обратился в РСО с жалобой на некачественные КУ, то она обязана принять обращение, зарегистрировать её, инициировать проверку и дать потребителю ответ в соответствии с п. 105 Правил № 354.**

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

1. **Отвечаем на вопросы УО о работе в МКД**

**Кому принадлежит демонтированный при капремонте лифт**

**Вправе ли собственники требовать от подрядчика капремонта и ФКР вернуть им демонтированный лифт, чтобы сдать его на металлолом?**

**Согласно п. 3.11 ГОСТ 30772-2001, остатки сырья и материалов, образовавшиеся в процессе выполнения работ и утратившие полностью или частично исходные потребительские свойства, являются производственными отходами. Как указано в ст. 4 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ, право собственности на них определяется в соответствии с гражданским законодательством.**

**Владелец материалов, которые перерабатываются, получает право на движимую вещь, получившуюся в результате такой переработки, если иное не предусмотрено договором (ч. 1. ст. 220 ГК РФ). То есть старый лифт принадлежит жителям МКД. Согласно п. 2.2.4. Методических рекомендаций № 185-ФЗ, в комплекс работ по замене лифта, непригодного к эксплуатации, входит утилизация демонтированного оборудования. Поэтому его судьбу определяют ФКР и подрядчик в договоре. Если документ таких условий не содержит, то собственники помещений МКД вправе распоряжаться данным имуществом на основании решения ОСС.**

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

**Вправе ли застройщик продать общую для трёх МКД котельную**

**Может ли УО оспорить сделку по продаже застройщиком в ТСО котельной, через которую в два многоквартирных дома поставляются услуги ГВС?**

**В соответствии с ч. 1 ст. 290 ГК РФ, ч. ч. 1, 2, 4 ст. 36 ЖК РФ, общим имуществом собственников помещений в МКД являются те части дома, которые имеют вспомогательное значение и предназначены для обслуживания нескольких или всех помещений.**

**По решению ОСС такие объекты могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает законные интересы граждан и организаций.**

**В ситуации, когда застройщик продал котельную, УО может обратиться в суд. В ходе разбирательства нужно доказать, что здание и оборудование отвечают признакам общего имущества дома.**

**Если это подтвердится, то действия застройщика по оформлению собственности на неё будут незаконны.**

**Если суд установит, что котельная является самостоятельным объектом гражданских прав, то сделку оспорить не удастся.**

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

**Правомерна ли проверка ГЖИ, сделанная по жалобе гражданина, не проживающего в МКД**

 **Вправе ли ГЖИ проводить выездную проверку УО по обращению физлица, не имеющего никакого отношения к МКД?**

**Основанием для проведения внеплановой проверки органа ГЖН может стать недовольство жителей дома тем, как организация справляется со своими обязанностями.**

**Другая причина – угроза причинения вреда жизни и здоровью граждан, животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства и ЧС. В этом случае в ГЖИ также должно поступить заявление от гражданина, юр. лица, индивидуального предпринимателя, органа государственной власти или СМИ.**

**Положения НПА не ограничивают круг лиц, по обращениям которых может быть проведён внеплановый контроль, только собственниками или их представителями. Но перед этим ГЖИ должны установить достоверность поступивших обращений – в рамках предварительного контроля. Инспектор в этом случае может запросить пояснения по полученной информации. Впрочем, предоставлять их проверяемые организации не обязаны.**

**Если руководство УО уверено, что всё в порядке и нарушений нет, то документы можно подготовить – чтобы инспектор знал: компания добросовестно выполняет свои обязательства по управлению и содержанию МКД. Если в результате предварительной проверки выявлены нарушения, то они становятся основанием для внепланового контроля – выездного или документарного (ч. ч. 3.2 и 3.3 ст. 10 № 294-ФЗ).**

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

**Когда установленный на доме кондиционер – нарушение**

**Нужно ли жителю дома или организации получать разрешение на установку кондиционера на стене, и вправе ли соседи потребовать его демонтажа?**

**Фасад МКД – общее имущество собственников в многоквартирном доме (п. 3 ч. 1, ч. ч. 2, 4 ст. 36 ЖК РФ). Установка на нём наружного блока кондиционера без получения согласия ОСС – нарушение интересов владельцев помещений. Их право пользоваться и распоряжаться общим имуществом не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать аналогичные права соседей (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ).**

**Лицо, которое наравне с другими владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом МКД, может реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности (п. 39 Обзора практики ВС РФ от 04.12.2013).**

**Размещение личного оборудования на общих элементах дома без соответствующего решения ОСС противоречит требованиям закона и нарушает права собственников (ч. 1, п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Поэтому для установки кондиционера на фасад МКД необходимо получить согласие соседей на ОСС. Если блок установлен без него, то собственника могут обязать в судебном порядке произвести его демонтаж и восстановление стены.**

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

**Может ли УО по своей инициативе расторгнуть договор с собственниками**

**Есть ли у УО законные способы расторгнуть договор управления МКД в одностороннем порядке?**

**Согласно постановлению Президиума ВАС РФ от 15.07.2010 № 1027/10, заключённый между УО и собственниками помещений в МКД договор управления признаётся публичным. Следовательно, компания не может отказаться от прописанных в нём услуг, если существует возможность их выполнить (определение КС РФ от 06.06.2002 № 115-О).**

**Однако у управляющих организаций есть два законных способа, чтобы разорвать договорные отношения с собственниками МКД: Вынести вопрос на ОСС. УО может попробовать договориться с жителями, чтобы они на собрании выбрали другую компанию (ч. 3 ст. 161 ст. ЖК РФ). Действующая организация должна аргументировать, почему стоит на это согласиться. Инициировать голосование может как владелец помещения, так и управляющая организация (ст. 45 ЖК РФ).**

**Расторгнуть договор в одностороннем порядке после истечения срока его действия согласно ст. 162 ЖК РФ. Но для этого следует соблюсти процедуру уведомления органа МСУ и собственников о том, что компания не планирует продлевать договор управления.**

**Также следует учесть позицию КС РФ из постановления от 18.04.2024 № 19-П: УО не сможет уйти из дома, пока для него не выберут другую компанию или собственники не создадут ТСЖ.**

**Кто платит за содержание объектов на общем для нескольких домов участке?**

**Кто несёт ответственность за содержание элементов благоустройства на участке, где возведены несколько МКД, если земля – собственность застройщика?**

**В идеале у каждого МКД – своя территория. Двух домов на одном участке быть не должно. Эта позиция отражена в письмах Минфина РФ от 02.10.2007 № 03-05-06-02/111 и Росреестра от 15.02.2013 № 14-00559/13.**

**При этом Верховный Суд РФ в определении от 09.02.2023 № 307-ЭС22-19570 по делу № А56-21432/2021 разъяснил: «Положения действующего законодательства не содержат запрета на формирование единого земельного участка, на котором возведены (или запланировано строительство) два и более отдельно стоящих многоквартирных дома, в том числе составляющих единый жилой комплекс».**

**К объектам, которыми жители разных МКД пользуются совместно, если у них общий двор, могут относиться:**

**- парковка,**

**- контейнерная площадка,**

**- спортивные тренажёры,**

**- детские городки,**

**- скамейки и столы,**

**- ограждения в зелёной зоне.**

**В такой ситуации управляющие организации в домах могут заключить договор о совместном содержании указанных объектов. Тогда плату нужно распределять пропорционально площади квартир в МКД, включив свою часть расходов в утверждённый размер платы (дело № А73-13544/2019).**

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

**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**

 **май 2025 г.**