

**Информационный бюллетень**

**№ 6**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**июнь 2024 г.**

**Содержание:**

1. **Как УО взыскать с ОМС убытки из-за незаконного открытого конкурса.**
2. **Должна ли временная УО подать заявление о внесении изменений в реестр.**
3. **Как временной УО расторгнуть договор управления домом с органом МСУ.**
4. **Лицензирование УО и управление домами по требованиям ст. 200 ЖК РФ .**
5. **Обеспечительные меры при оспаривании решений ОСС или ГЖИ: Практика.**
6. **Возможна ли уступка долга за ЖКУ**
7. **Как пересчитать плату за коммунальные и жилищные услуги.**
8. **10 популярных вопросов июня**

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

1. **Как УО взыскать с ОМС убытки из-за незаконного открытого конкурса**

**Случается, УО узнаёт, что её дома по результатам открытого конкурса переданы другой компании. Такие ситуации решает суд. Если УО удастся добиться отмены результатов торгов, она вправе снова пойти в суд и взыскать с муниципалитета упущенную выгоду. На примере дела рассказываем, что УО важно сделать и учесть, чтобы выиграть спор.**

**Изучите основания, по которым муниципалитет вправе провести конкурс по выбору УО для дома.**

 **Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, собственники помещений в МКД обязаны на ОСС выбрать один из способов управления их домом: заключить договор с УО, создать ТСЖ или кооператив.**

**Если в доме 30 и менее квартир, то возможен вариант непосредственного управления.**

**При этом мало выбрать способ: необходимо его реализовать, то есть заключить договор управления или содержания и обслуживания общего имущества МКД.**

**Если собственники не выбрали или не реализовали способ управления, то согласно ч. ч. 4, 8 ст. 161 ЖК РФ, муниципалитет проводит открытый конкурс по выбору УО для дома, а если конкурс не состоится – назначает временную компанию. При этом случается, что орган местного самоуправления делает это даже при уже работающей в доме управляющей организации, считая, что собственники всё-таки не реализовали выбранный способ управления.**

**Рассмотрим дело № А81-3194/2020 и связанное с ним дело № А81-8021/2019, где УО столкнулась с такой ситуацией и отстаивала своё право не только работать в доме, но и получить от муниципалитета компенсацию за недополученный в спорный период доход.**

**Докажите в суде, что у муниципалитета не было оснований проводить открытый конкурс**

 **Собственники помещений в двух МКД Салехарда выбрали непосредственный способ управления и заключили договоры на содержание и ремонт общего имущества с УО-1.**

**Два года компания работала в домах, а затем узнала, что орган местного самоуправления провёл открытый конкурс по выбору УО для этих МКД и заключил договоры управления с УО-2 на три года. Орган ГЖН внёс изменения в реестр лицензий региона, отдав дома УО-2.**

**Первая компания подала иск в суд, требуя признать итоги открытого конкурса незаконными и вернуть ей дома (дело № А81-8021/2019). Она представила суду копии протоколов ОСС, на которых собственники выбрали непосредственный способ управления, и копии договоров с ней, которые подтверждали, что способ управления реализован. Договоры на обслуживание и ремонт общего имущества не оспорены, пролонгируются ежегодно, поскольку ни одна из сторон не заявила об их расторжении. Поэтому муниципалитет не имел оснований проводить открытый конкурс по выбору УО для этих домов.**

**Администрация настаивала на том, что собственники помещений в спорных МКД выбранный способ управления не реализовали: не заключили договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества. УО-1 - истец не разместила в ГИС ЖКХ договоры и иную информацию по её работе в домах, как того требует ч. 4 ст. 165 ЖК РФ. Муниципалитет не получал документы, которые бы подтвердили, что в домах способ управления реализован. При этом орган местного самоуправления сослался на то, что обжаловать результаты открытого конкурса вправе только участник конкурса, а УО-1 таковым не являлась (п. 87 ПП РФ № 75). Суды, рассмотрев доводы сторон, указали, что УО-1 - истец имела право оспаривать результаты конкурса. На момент торгов она управляла спорными домами по договорам на содержание и ремонт общего имущества и решению ОСС. Из-за открытого конкурса эти договоры прекратили своё действие, значит, результаты торгов напрямую затрагивают права и интересы истца.**

**Все представленные УО-1 документы, подтверждающие реализацию выбранного в домах способа управления, суды признали доказательствами неправомерности действий администрации. Протоколы ОСС и договоры не оспорены и действительны. Результаты проведённого открытого конкурса суды признали недействительными.**

**Подайте в суд иск о взыскании с муниципалитета упущенных доходов из-за незаконного открытого конкурса**

**По итогам дела № А81-8021/2019 орган ГЖН исключил два спорных дома из реестра лицензий УО-2 спустя 11 месяцев после завершения открытого конкурса.**

**УО-1 пошла дальше и снова обратилась в суд, на этот раз требуя от муниципалитета возместить ей упущенную выгоду: доходы, которые бы компания получила за почти год, когда у неё незаконно отобрали дома. УО-1 требовала от администрации 400 тысяч рублей упущенной выгоды без учёта затрат, которые бы она понесла, выполняя работы и оказывая услуги по договорам.**

**Поскольку ранее УО-1 уже доказала, что итоги открытого конкурса недействительны, суды в новом деле приняли это как основание для положительного решения по иску о возмещении вреда. Согласно ч. 1 ст. 1064 ГК РФ, вред, причинённый имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объёме. Главным вопросом спора между УО и муниципалитетом стала сумма упущенных доходов.**

**Рассчитайте сумму упущенной выгоды и докажите её обоснованность, подкрепив расчёты документами**

**Как отметил суд первой инстанции, управляющая организация должна предоставить доказательства, подтверждающие наличие у неё убытков, и обоснование требуемой от администрации города суммы. Эта сумма должна отвечать принципам разумности и достоверности (ч. 2 ст. 15, ст. 393 ГК РФ, п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7).**

**Расчёт управляющей организации – истца об упущенной выгоде в 400 тысяч рублей был примерным. Поэтому суд принял за основу для установления суммы возмещения расчёт, который предоставила в суд УО-2, управлявшая домами в спорный период.**

**Суды посчитали его более обоснованным и достоверным. Вынося решение, суд указал, что плату от собственников компания перечисляет исполнителям работ и услуг. Реальным доходом УО является только доход от управления МКД. Именно эта часть средств от владельцев помещений, а не вся плата за ЖКУ, является упущенной выгодой.**

**В итоге УО-1 получила только 100 тысяч рублей недополученных доходов. Управляющая организация попыталась оспорить такое решение в апелляционном и кассационном судах. Она указала, что суд необоснованно занизил размер упущенной выгоды. Расчёты УО-2 неподтверждённые, компания при их составлении применила несопоставимые с УО-1 показатели.**

**Расходы, представленные самой УО-1, не являются приблизительными: за основу взяты документально подтверждённые расходы по спорным домам за период до их незаконной передачи в управление УО-2. При этом, как отметил истец, вторая компания могла умышленно представить некорректные завышенные расчёты, ведь они конкуренты. Но суды менять уже принятое решение не стали. Они посчитали, что сделанный коллегами расчёт определён исходя из всех обстоятельства дела и отвечает принципам справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению (ч. 1 ст. 15 ГК РФ).**

**На заметку**

**Подобное дело, когда муниципалитет проводит открытый конкурс по выбору УО при выбранном собственниками и реализованном способе управления, не единственное в судебной практике. Мы уже рассказывали, как ВС РФ отменил результаты таких торгов, рассматривая дело № А41-88593/2019. Он отметил, что муниципалитет не вправе проводить конкурс, если собственники уже выбрали УО, даже если сведения о доме не внесены в реестр лицензий. Это не свидетельствует о том, что способ управления домом не реализован.**

**Итоги дела № А81-8021/2019 показывают, что УО может: Через суд признать итоги открытого конкурса по выбору УО для домов, где она уже работает, незаконными. Для этого требуется доказать, что собственники выбрали и реализовали способ управления, заключив с ней соответствующий договор. После признания итогов конкурса недействительными сделать расчёт упущенной выгоды – суммы, которую бы УО получила, если бы не была лишена права управлять домом из-за действий муниципалитета. Расчёт должен быть достоверным, подробным и подкреплённым документами. Обратиться в суд с требованием взыскать с муниципалитета упущенную компанией выгоду.**

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

1. **Должна ли временная УО подать заявление о внесении изменений в реестр**

**В домах, где собственники не выбрали способ управления и не состоялся открытый конкурс, управляющую организацию назначает орган МСУ. Узнайте, обязана ли УО в таком случае для внесения изменений в реестр лицензий подавать заявление в ГЖИ и размещать договор управления в ГИС ЖКХ.**

**УО вправе управлять МКД только после внесения изменений в реестр лицензий**

**В одном из домов города Чебаркуля две недели не было горячей воды. Жители пожаловались на это в правительство Челябинской области, которое направило запрос в ГЖИ. Инспекция ответила, что:**

**- Вода отсутствует, так как в данном МКД нет УО, а назначенная муниципалитетом временная компания не может управлять им, так как ведомство не внесло изменения в реестр лицензий. - - Как только компания разместит договор управления в ГИС ЖКХ согласно ст. 198 ЖК РФ и п. 2 приказа Минстроя от 25.12.2015 № 938/пр, то сразу приступит к исполнению своих обязанностей.**

**Одновременно с этим Госжилинспекция выписала УО предостережение, чтобы та опубликовала ДУ в системе в кратчайшие сроки. По мнению управляющей организации:**

**- документ нарушает её права и интересы в предпринимательской сфере;**

**- основанием для внесения изменений в реестр является решение администрации города. Компания подала иск в суд с требованием признать предостережение ГЖИ незаконным (дело № А76-30323/2022).**

**Орган МСУ назначает временную УО, если собственники её не выбрали и открытый конкурс не состоялся**

**Рассматривая дело, суд первой инстанции отметил:**

**- Орган МСУ назначает временную УО, если собственники не выбрали способ управления МКД или открытый конкурс не состоялся (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ, постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110)**

**- Управляющая организация размещает договор управления в системе, так как она обязана раскрывать информацию о своей деятельности (ч. 1 ст. 192, ч. ч. 1, 2 ст. 195, ч. 1 ст. 198 ЖК РФ, постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731).**

**Если компания не выполнила обязательные требования, то надзорное ведомство может предписать ей устранить нарушения в силу ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ. Суд указал, что выданное ГЖИ предостережение не затрагивает права истца, так как носит профилактический характер. Инстанция отказала УО в удовлетворении требований.**

**В случае неподачи УО заявления о внесении изменений в реестр лицензий ГЖИ выдаёт предостережение**

**Принятое решение управляющая организация оспаривала в апелляционном суде, настаивая, что внести изменения в реестр лицензий можно и в отсутствие заявления компании. Определение о назначении временной УО муниципалитет размещает на собственном сайте и в ГИС ЖКХ в течение суток со дня принятия решения. Такая позиция отражена в письме Минстроя РФ от 23.03.2020 № 10701-ОЛ/04. Также компания указала на то, что предостережение не относится к превентивным мерам, ведь в случае его неисполнения ГЖИ может провести проверку и привлечь УО к административной ответственности.**

**Апелляционный суд оставил без изменений решение первой инстанции, так как письма ведомств имеют информативный характер и не являются НПА. А несогласие управляющей организации с доводами инстанций не может служить основанием для признания предписания надзора недействительным. С такими выводами согласилась и кассация.**

**Временная УО не обязана подавать заявление о внесении изменений в реестр лицензий**

**УО обратилась с жалобой в Верховный суд России, который отметил, что описанное в ч. 2 ст. 49 № 248-ФЗ требование надзорных органов к организациям устранить нарушения направлено на минимизацию риска причинения вреда имуществу. Однако предоставление сведений о договоре управления от УО к таким нарушениям не относится: «Инспекция фактически облекла в форму предостережения, выдаваемого в профилактических целях, содержание ненормативного правового акта иной правовой природы, что не соответствует положениям ч. 2 ст. 49 № 248-ФЗ», – указал ВС РФ. Назначение временной УО не предполагает самостоятельного заключения договора управления, поэтому у судов и ГЖИ не было законных оснований требовать разместить его в системе. Распоряжения органа МСУ было достаточно для внесения изменений в реестр по спорному МКД: «В случае определения управляющей организации для управления многоквартирным домом решением органа местного самоуправления в соответствии с ч. 17 ст. 161 ЖК РФ, внесение изменений в реестр лицензий возможно и без заявления лицензиата». Инстанция отменила решения нижестоящих судов и признала предостережение ГЖИ незаконным (определение ВС РФ от 01.04.2024 № 309-ЭС23-23873).**

**Сведения о заключённом договоре при назначении временной УО в системе размещает орган МСУ**

**Как указал ВС РФ, при назначении временной управляющей организации для внесения изменений в реестр лицензий: УО может не подавать соответствующее заявление в ГЖИ. Для этого достаточно распоряжения органа местного самоуправления. Он размещает своё решение в ГИС ЖКХ в течение одного рабочего дня согласно п. 2 приказа № 938/пр.**

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

1. **Как временной УО расторгнуть договор управления домом с органом МСУ**

**В НПА описана процедура назначения временной организации для МКД, в которых не реализован или не выбран способ управления. Согласно ЖК РФ, договор с такой компанией заключается на один год. Узнайте, может ли УО по истечении этого срока отказаться от дома в одностороннем порядке.**

**Выполнять свои обязанности в качестве временной УО в течение срока действия договора**

**Порядок назначения УО для домов, оставшихся без управления, прописан в постановлении Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616. Согласно правилам ПП РФ № 1616, в таком случае компанию назначает орган местного самоуправления.**

**Временная управляющая организация выбирается из списка, в который попадают все компании, отправившие соответствующее заявление. Начиная с 1 января 2019 года, такие компании участвуют в любом открытом конкурсе по отбору УО (п. п. 52, 53 Правил № 75). Они включаются в перечень муниципалитета в хронологическом порядке: по дате заявления или дате составления протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.**

**Согласно п. 8 ПП РФ № 1616, при определении УО на дом орган МСУ выбирает из перечня ту, которая управляет наименьшим количеством МКД, переданных ей по ПП РФ № 1616.**

**Подать заявку об исключении из перечня компания может только в том случае, если она взяла в управление хотя бы один дом из списка на основании выбора её органом МСУ (п. 8 ПП РФ № 1616).**

**Ниже рассмотрим пример из судебной практики, когда временная УО, исключённая из такого перечня, по истечении срока договора с муниципалитетом требовала его расторгнуть.**

**Уведомить орган МСУ о желании расторгнуть договор, когда истечёт срок его действия**

**В Новошахтинске муниципалитет провёл открытый конкурс по определению компании для управления МКД, но он не состоялся из-за отсутствия заявок. Тогда по ПП РФ № 1616 орган МСУ назначил временную УО. Заключённый договор должен был действовать до момента, когда:**

* **собственники выберут иную УО или другой способ управления;**
* **состоится открытый конкурс;**
* **администрация города определит новую компанию.**

**Спустя год УО направила в муниципалитет требование расторгнуть ДУ, но орган МСУ отказался это сделать:**

* **новый открытый конкурс не состоялся, а перечень компаний, который ведётся в соответствии с ПП РФ № 1616, оказался пустым.**

**Такой ответ управляющую организацию не устроил, и она обратилась в суд. В иске она указала, что несёт убытки при управлении спорным МКД из-за больших долгов жителей за ЖКУ (дело № А53-28136/2022). К тому же орган МСУ по заявлению исключил истца из перечня УО, которые могут быть временно назначены в МКД по п. 8 ПП РФ № 1616. Она свой год отработала, и муниципалитет обязан найти другую организацию для МКД (п. 27 Обзора судебной практики ВС РФ от 10.11.2021 № 3).**

**При отказе муниципалитета – обратиться в суд с требованием расторгнуть договор управления**

 **Суд первой инстанции отметил, что договор управления не расторгается по инициативе УО – только:**

* **решением собственников на ОСС;**
* **в судебном порядке, если существенно нарушаются его условия и другая сторона несёт значительные убытки (ч. ч. 8.1, 8.2 ст. 162 ЖК РФ, п. 1 ч. 2 ст. 450 ГК РФ).**

**Инстанция не приняла во внимание доводы компании о том, что из-за долгов собственников она терпит убытки, а также исключена из перечня временных управляющих организаций. Суд указал, что истец вправе взыскивать задолженность в суде, а исключение из перечня не лишает его лицензии. Она могла направить муниципалитету заявление о прекращении действия договора в связи с истечением его срока. Поскольку такое ходатайство не поступило, ДУ считается продлённым на прежних условиях (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ). Суд указал, что орган МСУ со своей стороны принял все предписанные ему законом меры:**

* **неоднократно проводил открытые конкурсы, но заявки так и не поступили.**

**Суд пришёл к выводу, что оснований для законного расторжения договора нет, и отказал УО (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ).**

**Доказать, что у муниципалитета нет права принуждать УО работать в МКД в качестве временной больше года**

**УО с таким решением не согласилась и подала апелляционную жалобу.**

**Суд отметил, что требования к договору управления многоквартирным домом содержатся в ст. 162 ЖК РФ. Срок его действия является существенным условием и регламентирован законодательно. В соответствии с ч. 17 ст. 161 ЖК РФ, ПП РФ № 1616, назначенная муниципалитетом компания работает в доме не более одного года. Также инстанция установила:**

**- в реестр лицензий не вносились изменения, что спорный МКД находится или когда-либо находился в управлении истца. Поэтому в силу ч. 7 ст. 162 ЖК РФ, у УО вообще не было обязанности исполнять договор управления. Соответственно, муниципалитет не может принуждать компанию работать в спорном МКД согласно ч. 3 ст. 200 ЖК РФ.**

**К тому же организация до истечения срока действия договора послала муниципалитету уведомление о его прекращении. Орган МСУ отказал организации, поскольку новый конкурс не состоялся, а в перечне по ПП РФ № 1616 не было кандидатов для временного назначения. Но, направив ответчику соглашение о расторжении договора, УО выполнила требования, прописанные в ч. 6 ст. 162 ЖК РФ, и, согласно позиции ВС РФ из п. 27 Обзора практики № 3 за 2021 год, компанию нельзя принудить управлять домом, если на это нет законных оснований.  Апелляционная инстанция изменила решение коллег и удовлетворила иск. К таким же выводам пришёл и кассационный суд: договор между муниципалитетом и управляющей организацией был расторгнут.**

**Действовать в соответствии с НПА и отстаивать свои права**

**«Зачастую в подобной ситуации управляющие организации пытаются через суд признать действия органа МСУ незаконными, но получают отказы», – прокомментировал ситуацию Василий Богданов, читатель портала, поделившийся делом с редакцией. – «Возможно, наш опыт будет полезен коллегам». Если муниципалитет назначил УО на дом, которым она не хочет управлять, то один из способов разорвать договор – дождаться окончания срока его действия и направить другой стороне отказ от его продления. Если администрация не реагирует на данное заявление, то компании необходимо обратиться в суд (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ). При этом признание открытого конкурса несостоявшимся не может быть причиной для отказа органа МСУ расторгнуть договор по истечении года, если УО заявила об этом. Муниципалитет вправе провести новый конкурс и снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10% (п. 77 Правил № 75).**

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

1. **Лицензирование УО и управление домами по требованиям ст. 200 ЖК РФ**

**Тему рассмотрела эксперт Зульфия Атаханова в выступлениии на форуме Р-1 «Без лицензии продолжаем? Статья 200 ЖК РФ: в пользу или во вред?».**

**Она проанализировала, с какого момента УО приступает к управлению домом и при каких условиях может прекратить эту работу.**

**«Если компания фактически приступила к управлению домом во исполнение решения ОСС и жители вносят плату за ЖКУ, поставщик ресурсов выставляет счета по договору, то отношения между УО и РСО могут быть квалифицированы как сложившиеся договорные», – отметила эксперт, комментируя требование ЖК РФ о начале работы только после внесения изменений в реестр лицензий.**

**Участники форума обсудили ст. 200 ЖК РФ: если дом исключён из лицензии УО или она лишилась права управлять МКД, то компания всё равно должна выполнять свои обязанности до дня: когда на ОСС выберут новую УО или состоится открытый конкурс; когда собственники заключат договоры, указанные в ч. ч. 1, 2 ст. 164 ЖК РФ, – при переходе на непосредственное управление МКД; государственной регистрации ТСЖ или кооператива. Зульфия Атаханова подчеркнула, что теперь организации обяжут исполнять требования ст. 200 ЖК РФ и в ситуации, когда срок договора управления истёк, а нового собственники не заключили. Такое разъяснение дал Конституционный Суд РФ в постановлении от 18.04.2024 № 19-П.**

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

1. **Обеспечительные меры при оспаривании решений ОСС или ГЖИ: Практика**

**При оспаривании решения ОСС о смене управляющей организации юристы иногда пробуют применить требование об обеспечительных мерах по иску – ввести запрет на деятельность новой компании в доме до решения суда. Разбираемся в понятии «обеспечительная мера», основаниях для её применения и в существующей практике по делам с участием УО.**

**Обеспечение иска гарантирует реализацию решения суда при удовлетворении требований**

 **Обеспечение иска – это совокупность мер, гарантирующих реализацию решения суда в случае удовлетворения требований. Оно защищает права истца, если ответчик будет действовать недобросовестно, или когда непринятие мер повлечёт невозможность исполнения решения суда.**

 **Согласно п. 1 постановления Пленума ВС РФ от 01.06.2023 № 15, суд также принимает меры по обеспечению иска:**

**- для предотвращения нарушения прав, свобод и законных интересов заявителя или неопределённого круга лиц;**

**- для снижения негативного воздействия допущенных нарушений.**

**Виды и порядок принятия таких мер установлены положениями в гл. 13 ГПК РФ, гл. 8 АПК РФ, гл. 7 КАС РФ. В соответствии с п. 3 постановления № 15, в гражданском и арбитражном судопроизводстве обеспечительные меры принимаются по заявлению:**

**- стороны дела или заинтересованного лица;**

**- прокурора, органов публичной власти, организаций, граждан, обратившихся в суд для защиты прав и законных интересов других лиц.**

**Как указал Пленум ВС РФ в п. 14 постановления № 15, рассматривая заявление о принятии обеспечительных мер, суд устанавливает основания для этого (ч. 3 ст. 140 ГПК РФ, ч. 2 ст. 91 АПК РФ, ч. ч. 1, 4 ст. 85 КАС РФ). При наличии хотя бы одного из них инстанция должна удовлетворить требование (ч. 1 ст. 139 ГПК РФ, ч. 2 ст. 90 АПК РФ, ч. 1 ст. 85 КАС РФ).**

**Заявитель должен доказать суду, что без принятия обеспечительных мер наступят негативные последствия**

**По смыслу гражданского процессуального законодательства основная цель обеспечения иска – укрепление гарантий реального исполнения решения. Согласно ст. 140 ГПК РФ, такими мерами могут быть:**

**- наложение ареста на имущество, принадлежащее ответчику и находящееся у него или других лиц;**

**- запрет ответчику или другим лицам совершать определённые действия;**

**- возложение на них обязанности совершить действия, касающиеся предмета спора;**

**- приостановление взыскания по исполнительному документу, оспариваемому должником в судебном порядке.**

**В необходимых случаях судья или суд могут назначить несколько мер или иные меры, которые отвечают целям, указанным в ст. 139 ГПК РФ. При оценке доводов заявителя во внимание принимаются:**

**- предотвращение нарушения публичных интересов и интересов третьих лиц;**

**- разумность и обоснованность ходатайства об обеспечительных мерах;**

**- их связь с предметом такого требования;**

**- вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае отказа;**

**- соблюдение баланса интересов сторон.**

**При этом истец должен обосновать и доказать, что непринятие мер по обеспечению иска может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда. В соответствии с ч. 4 ст. 140 ГПК РФ, суд обязан сообщать о принятых мерах по обеспечению иска в соответствующие государственные органы или органы МСУ. При нарушении установленного обеспечения иска виновное лицо заплатит штраф, а истец вправе требовать от него возмещения убытков.**

**Суды отказываются принять меры обеспечения по делам об оспаривании УО отказа ГЖИ в продлении лицензии**

**Как отметил член Экспертного совета Ассоциации «Р1» Юрий Нетреба, в практике есть примеры, когда юристы УО обращались к инструменту принятия обеспечительных мер при оспаривании отказа органа ГЖН в продлении лицензии.**

**Они требовали приостановить действие решения ведомства до итогов разбирательства. «Это ошибочно. Под приостановлением действия ненормативного правового акта, решения в качестве обеспечительной меры понимается запрет исполнения действий, предусмотренных данным актом», – прокомментировал эксперт ситуацию. – «В судах уже сложилась отрицательная практика о возможности приостановления решения ГЖИ [...], пока идёт спор по оспариванию отказа». Юрий Нетреба привёл пример – дело № А06-4139/2023. Согласно выводу судов, если оспариваемым решением организации отказано в продлении лицензии, то такой отказ не носит длящийся характер и не предполагает каких-либо действий по его исполнению. Наоборот, он свидетельствует о завершении процедуры рассмотрения заявления о продлении лицензии. Как правило, суды не находят оснований применить обеспечительные меры для приостановления исполнения решения ОСС или органов ГЖН по внесению изменений в реестр лицензий из-за недоказанности наличия условий, предусмотренных ст. 139 ГПК РФ.**

**Обеспечительные меры могут быть приняты в деле об оспаривании решения ОСС при рейдерском захвате дома**

**Несмотря на сложившуюся практику, эксперты и юристы отмечают, что применение обеспечительных мер следует использовать при оспаривании решений ОСС, например, при рейдерском захвате МКД.**

**Следует помнить, что оспаривается не протокол собрания, а решения, на нём принятые. Например, на это указал Тверской областной суд в апелляционном определении от 02.10.2012 по делу № 33-3374. Собственники пытались признать недействительным протокол ОСС о создании в доме ТСЖ. Судья указал: «Обжалованию подлежит решение общего собрания собственников, а не оформленный в ходе собрания протокол, поскольку в случае признания его недействительным не наступит никаких правовых последствий. [...] Юридически значимыми являются [...] решения, а также процедура их принятия». «Можно приостановить деятельность мошенника до вынесения судебного решения согласно ст. 140 ГПК РФ. Редко, но работает», – отметила практикующий юрист Ольга Волкова.**

**Суды могут утвердить приостановку исполнения решения ОСС о смене УО как обеспечительную меру**

**В практике есть редкие примеры, когда истцы при обжаловании решений ОСС доказали необходимость применения обеспечительных мер до окончания разбирательства.**

**Один из них – апелляционное определение Новосибирского областного суда от 12.03.2020 № 33-2857/2020.**

**Инстанция рассмотрела жалобу собственников на отказ нижестоящего суда принять меры обеспечения иска. Собственники подали иск о признании недействительным решения общего собрания по выбору новой УО. Одновременно с иском они заявили ходатайство о принятии мер по его обеспечению – приостановить действие оспариваемого решения до разрешения спора по существу.**

**Суд первой инстанции отказался утвердить такие меры, считая, что заявители не доказали негативные последствия непринятия обеспечения иска. Тогда представитель собственников подал апелляционную жалобу на этот отказ, указав, что:**

**- оспариваемым решением сменена действующая УО, и передача дома новой компании нарушает законные интересы и права жителей МКД;**

**- в случае удовлетворения иска собственники помещений понесут убытки – не смогут вернуть уплаченные деньги за ЖКУ, а также доходы по договорам сдачи в аренду общего имущества дома;**

**- приостановление исполнения решения ОСС позволит сохранить непрерывное управление многоквартирным домом и предотвратит появление задолженности перед РСО.**

**Кассационный суд согласился с доводами жителей, усмотрев «возможность затруднений при исполнении судебного решения в отсутствие запрашиваемых обеспечительных мер».**

**Инстанция указала, что такая мера будет отвечать целям, предусмотренным ст. 139 ГПК РФ, и запретила новой УО приступать к управлению МКД до окончания разбирательства. В итоге суд первой инстанции признал итоги спорного ОСС о смене компании недействительными (решение Советского районного суда Новосибирска от 16.06.2020 по делу № 2-646/2020).**

**Формируйте практику по обеспечению иска при оспаривании решения ОСС**

 **В последнее время мы много говорим о борьбе УО, ТСЖ и собственников с рейдерами, которые проводят общие собрания с нарушениями и подделкой решений для получения дома в лицензию. Противодействовать им стало сложнее после вступления в силу Федерального закона от 04.08.2023 № 434-ФЗ. Согласно ч. 8 ст. 162 ЖК РФ в редакции этого НПА, собственники в одностороннем порядке вправе сменить работающую без нарушений УО по истечении года с момента заключения с ней договора. Рейдеры пользуются новой нормой, забирая дома в управление, – и вернуть МКД в управление прежней компании можно только через суд.**

**В такой ситуации принятие обеспечительной меры в виде приостановления исполнения решения ОСС по смене УО – один из способов защитить дом и средства жителей от хищения сторонней компанией. И, как показывает практика, в некоторых случаях суды удовлетворяют ходатайство об обеспечении иска.**

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

1. **Возможна ли уступка долга за ЖКУ**

|  |
| --- |
| **Гульназ Никитина, эксперт справочной системы «УМД», юрист в сфере ЖКХ со стажем более 10 лет, мотивационный спикер** |

**С 3 мая коллекторам нельзя уступать только долги за ЖКУ физических лиц. Запрет также действует и для наймодателей жилых помещений по договорам соцнайма. В рекомендации разъяснили, кому и как можно уступить право долга за ЖКУ, а когда это делать запрещено.**

**В соответствии с**[**ч.1**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/ZAP1N3I39E/)[**ст. 382**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MJ82OA/)**ГК РФ, право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.**

**Применение указанной нормы в отношении дебиторской задолженности населения перед УО возможно. Согласие должника на подобные действия требуется в случае, если это предусмотрено договором управления МКД, в остальных случаях в согласовании надобности не имеется.**

**Продажа дебиторской задолженности квалифицируется как уступка прав требования (цессия) и оформляется в простой письменной форме (**[**ст. 389**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MD22NL/)**ГК РФ).**

**При заключении договора уступки, необходимо правильно обозначить предмет сделки, определив природу возникновения передаваемого права требования и условия его детализации (конкретизации).**

**Детализировать предмет уступки необходимо путем указания сведений о должнике, стоимости, периоде образования и виде услуг, по неоплате которых возникла задолженность (к примеру, путем составления соответствующего перечня, прилагаемого к договору). При наличии договорных отношений между УО и должником, в качестве детализации можно использовать акты сверок, реестры недополученных бюджетных выплат, исполнительные листы и прочее.**

**Потребность конкретизации оснований возникновения уступаемого долга, в том числе периоде его образования, обуславливается возможностью суждения о незаключенности договора уступки, ввиду отсутствия согласования по его существенным условиям. Указанный вывод содержится в**[**п.13**](https://1umd.ru/#/document/96/902080785/XA00M7G2MM/) **Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30 октября 2007 г.** [**№ 120**](https://1umd.ru/#/document/96/902080785/XA00M7G2MM/) **(далее Информационное письмо № 120).**

**Необходимость определения периода возникновения долгового обязательства, обусловлена тем, что уступка долга может быть предусмотрена как в отношении прошедшего, так и в отношении будущего периода.**

**Очередной процедурой в рамках договора уступки, является передача всей необходимой документации, отражающей как право требования к должникам (договоры управления МКД, иные договоры, протоколы общих собраний, и т.п.), так и размер суммы уступленного долга (справки по должникам, финансовые истории начислений, акты сверок, решения судов и исполнительные листы и пр.), а также сведения о должниках (как правило, физических лицах). Нередко возникают спорные ситуации по вопросу передачи персональных данных физических лиц. В целях недопущения нарушения прав граждан, в рассматриваемой ситуации, необходимо учитывать особенности, предусмотренные Федеральным законом от 27 июля 2006 г.** [**№ 152-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/901990046/) **«О персональных данных».**

**Необходимо отметить, что**[**ст. 390**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MFS2O1/)**ГК РФ, подразумевает ответственность за недействительность передаваемого требования. В случае несоответствия размера задолженности либо отсутствии оснований возникновения долга перед УО, последняя отвечает за понесенные цессионарием убытки.**

**Несмотря на вышеназванную возможность заключения договоров уступки без согласования с должниками, необходимость их уведомления об указанных действиях имеется. Должник вправене погашать долг, пока не получит уведомление об уступке (**[**ч. 19 ст. 155 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMM2OQ/)**).**

**Кроме того, рекомендуется предпринять необходимые действия по исключению случаев зачисления сумм уступленного долга в адрес УО. В противном случае, у последнего возникает неосновательное обогащение за счет цессионария.**

**Определение цены уступки находится исключительно в компетенции сторон договора. Так, продажа долговых обязательств по цене ниже реального размера задолженности не влияет на признание подобной сделки ничтожной (**[**п. 10 Информационного письма № 120 ).**](https://1umd.ru/#/document/96/902080785/XA00M5Q2MD/)

**Ситуация**

**Вправе ли УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, РСО, регоператор по ТКО уступать коллекторам право взыскивать долг за ЖКУ**

**Нет, не вправе.**

**УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК, а также РСО, регоператор по ТКО, наймодатели жилых помещений по договорам соцнайма не вправе уступать коллекторам право на возврат просроченной задолженности за ЖКУ. При этом с 3 мая 2024 года нельзя уступать только задолженность физических лиц.**

**Право можно передать только новой УО, созданным ТСЖ, ЖК, а также РСО, регоператору по обращению с ТКО, новым наймодателям жилых помещений. Право передают на основании договора об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности за ЖКУ.**

**Запрет передачи долга третьим лицам, в том числе коллекторам установлен в**[**части 18**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMM2OQ/)**статьи 155 ЖК.**

**Ситуация**

**Может ли управленец передать право взыскивать долг за ЖКУ новой УО, созданным ТСЖ,ЖК,РСО и регоператору по ТКО**

**Право можно передать на основании договора об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности за ЖКУ.**

**Договор оформляют в простой письменной форме. Необходимо уведомить должника, об уступке права (требования) по возврату задолженности вновь выбранной, отобранной или определенной УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК, РСО, регоператора по ТКО, иначе он имеет право не исполнять требование по оплате долга новому управленцу.**

**Такое правило следует из**[**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/ZAP1N3I39E/)**статьи 382,** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/ZAP1PCK3EJ/)**статьи 389 ГК,** [**части 19**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMM2OQ/)**статьи 155 ЖК.**

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

1. **Как пересчитать плату за коммунальные и жилищные услуги**

**Семьи мобилизованных граждан теперь могут потребовать перерасчет за КУ, но это также касается помещений, где нет ИПУ.**

**В материале подробная инструкцию о том, кто и когда вправе требовать перерасчет платы за жилищные и коммунальные услуги, а также формулы, чтобы рассчитать размер перерасчета.**

**Когда нужно делать перерасчет платы за ЖКУ**

**Собственник и пользователь помещений МКД имеют право на перерасчет за ЖКУ. Все случаи, когда УО, ТСЖ, ЖСК обязаны сделать перерасчет платы, предусмотрены законодательством:**

* **потребитель отсутствовал в помещении пять и более дней и подтвердил свое отсутствие документально;**
* **потребитель отсутствовал в связи с его призывом на военную службу по мобилизации в ВС РФ;**
* **потребитель передал неверные показания ИПУ;**
* **исполнитель КУ снял контрольные показания ИПУ;**
* **исполнитель КУ оказал потребителю КУ услуги ненадлежащего качества или с перерывами;**
* **потребитель вмешался в работу ИПУ, и исполнитель это обнаружил.**

**Перерасчет нужно будет сделать, когда наступил такой случай и выполняется одно из трех условий:**

* **жилое помещение не оборудовано ИПУ, и нет технической возможности его установить;**
* **потребитель представил документы о том, что в его квартире нельзя установить ИПУ;**
* **помещение оборудовано ИПУ или ОДПУ.**

**Такой порядок установлен пунктами**[**86**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MD62NP/)**,** [**91**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MG02O8/)**и**[**98**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MFU2O7/)**Правил № 354.**

**Пример**

**Пример перерасчета платы при временном отсутствии потребителя**

**Потребитель отсутствовал в помещении более пяти дней, представил в УО документы о командировке и написал заявление о перерасчете платы за холодную и горячую воду, а также за электроэнергию.**

**Специалист УО проверил, есть ли в помещении ИПУ, и выявил следующее.**

**В помещении нет технической возможности установить ИПУ холодной и горячей воды, о чем в УО есть два акта.**

**В щитке на этаже есть ИПУ электроэнергии, информации о неисправности нет, срок поверки не наступил.**

**Специалист УО передал в бухгалтерию информацию о необходимости сделать перерасчет платы за холодную и горячую воду, а также подготовил ответ заявителю. В ответе указал, что УО выполнит перерасчет платы за ХВС и ГВС, а в части электроэнергии ведет расчет платы по показаниям ИПУ.**

**Как пересчитать плату за ГВС и ХВС**

**Порядок перерасчета платы за холодную и горячую воду зависит от основания, по которому его делают. Плату пересчитывают, если:**

* **исполнитель снял контрольные показания либо потребитель передал показания ИПУ впервые за несколько месяцев;**
* **потребитель вмешивался в работу прибора учета;**
* **потребитель временно отсутствовал в помещении, которое ему принадлежит;**
* **исполнитель оказал некачественные КУ;**
* **потребитель проходит военную службу по мобилизации в Вооруженных силах России.**

**Рассмотрим каждый случай отдельно.**

**По показаниям ИПУ**

**Исполнитель КУ пересчитывает плату по показаниям ИПУ, если:**

* **снял контрольные показания;**
* **собственник или наниматель передал показания ИПУ впервые за несколько месяцев.**

**В случае с контрольными показаниями понадобится акт. В акте обязательно нужно указать:**

* **показания, которые передавал потребитель;**
* **дату снятия контрольных показаний;**
* **контрольные показания.**

**Если показания оказались больше тех, что передавал потребитель ранее, нужно доначислить, если меньше — сделать зачисление в счет оплаты будущих периодов. Сделать это нужно в течение пяти рабочих дней с даты составления акта. Такой порядок устанавливает пункт 61 Правил № 354. Возвращать потребителю деньги наличными или перечислять в безналичной форме по закону не нужно.**

**Из-за вмешательства в работу ИПУ**

**Исполнитель пересчитывает плату за КУ, если обнаружит, что потребитель вмешивался в работу прибора учета.**

**Основанием для перерасчета станет акт о несанкционированном вмешательстве в работу ИПУ.**

**Скачайте**

* [Бланк Акта о несанкционированном вмешательстве в работу ИПУ](/system/content/attachment/1/16/-318153/?isInline=true)

**АКТ**
**о несанкционированном вмешательстве в работу индивидуальных приборов учета**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_Время:\_\_:\_\_ | «*3*» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
|  |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(далее — Исполнитель), в присутствии:

Потребителя — \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
правообладателя помещения № \_\_в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. \_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_, д. \_\_,
составило акт о нижеследующем:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года в \_\_\_\_\_ Исполнитель провел проверку состояния и достоверности
представленных Потребителем сведений о показаниях индивидуальных приборов учета (далее —
ИПУ) на основании подпункта «г» пункта 32, пунктов 82, 83 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (далее — Правила № 354).

1. По результатам проверки установлено несанкционированное вмешательство в работу ИПУ,
расположенных в помещении Потребителя:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ИПУ | Марка | Заводской номер | Показания ИПУна дату составления акта |
| \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |

2. С фактом несанкционированного вмешательства в работу ИПУ Потребитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. К Потребителю будет применен перерасчет платы за коммунальную услугу, в отношении
которой было выявлено несанкционированное вмешательство в работу ИПУ, в соответствии
с пунктом 81(11) Правил № 354.

Особое мнение присутствующих лиц: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Подписи:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Исполнитель |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Потребитель |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |

С актом ознакомлен, один экземпляр акта получил:

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

**Перерасчет платы нужно сделать не более чем за три месяца с даты предыдущей проверки ИПУ и до даты, когда был составлен акт ввода прибора учета в эксплуатацию, по формуле:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Доначисленная плата** | **=** | **Количество граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении** | **×** | **Норматив потребления КУ по ГВС** | **×** | **Повышающий коэффициент 10** | **×** | **Тариф на ГВС** | **×** | **Количество дней** |

**Такой порядок предусмотрен пунктами**[**81—81(9), 81(14)**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M9A2N9/) **Правил № 354.**

**Из-за временного отсутствия**

**При временном отсутствии потребителя исполнитель пересчитывает плату только за КУ и только по его заявлению. У потребителя есть 30 дней, чтобы его подать. Плату нужно пересчитать пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, если:**

* **жилое помещение не оборудовано ИПУ, и нет технической возможности его установить;**
* **потребитель представил документы о том, что в его квартире нельзя установить ИПУ.**

**Внимание**

**С 23 апреля 2024 года семьи мобилизованных вправе получить перерасчет по оплате ГВС, ХВС и газоснабжения (кроме целей отопления) за таких граждан на период их военной службы по мобилизации.**

**Для этого им нужно представить в управляющую МКД организацию документы, подтверждающие период прохождения членом семьи военной службы по мобилизации в Вооруженных силах России. Право получили семьи, которые живут в помещениях МКД, которые не оборудованы ИПУ либо ИПУ неисправен. Акт об отсутствии технической возможности установки ИПУ прикладывать не нужно. Такой порядок установлен** [**абзацем вторым**](https://1umd.ru/#/document/99/1305621447/ZAP2EOA3F5/) **пункта 86,** [**абзацем вторым**](https://1umd.ru/#/document/99/1305621447/dfasca402t/) **пункта 92,** [**подпунктом «и(1)»**](https://1umd.ru/#/document/99/1305621447/ZAP1LPG3AH/) **пункта 93 Правил № 354.**

**Исполнитель пересчитывает переменную составляющую платы за коммунальный ресурс. Переменная составляющая платы зависит от объема коммунального ресурса, который использовал житель. Постоянную составляющую платы пересчитывать не нужно.**

**Такой порядок установлен**[**пунктами 91**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MG02O8/)**,** [**89**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MES2O2/)**,** [**90**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MFE2O5/)**Правил № 354.**

**Как сделать перерасчет за ТКО при временном отсутствии потребителя, посмотрите в** [**отдельной рекомендации**](https://1umd.ru/#/document/16/146666/)**.**

**Из-за ненадлежащего качества**

**Основанием для перерасчета платы за КУ станет акт об оказании услуги ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Он подтверждает факт нарушения качества КУ.**

**В акте должен быть указан период оказания услуги ненадлежащего качества и отклонение температуры от нормы.**

**Температура горячей воды в местах водоразбора должна быть не ниже 60 °C и не выше 75 °C (**[**п. 84 СанПиН 2.1.3684-21**](https://1umd.ru/#/document/99/573536177/XA00ME62NT/)**). За каждые 3 °C отклонений от допустимой температуры исполнитель уменьшает размер платы за расчетный период, в котором произошло отступление, на 0,1 процента от ежемесячного размера платы.**

**Сумму, на которую необходимо уменьшить плату, нужно рассчитать по формуле:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Сумма на которую нужно снизить плату** | **=** | **Размер ежемесячной платы** | **× 0,1% ×** | **Кол-во дней оказания услуги ненадлежащего качества** |

**Исполнитель начисляет плату по тарифу за холодную воду, если температура горячей воды ниже 40 °C.**

**Такие правила устанавливает**[**пункт 84**](https://1umd.ru/#/document/99/573536177/XA00ME62NT/)**СанПиН 2.1.3684-21 и**[**подпункт 5 пункта II приложения 1**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MG02O8/)**к Правилам № 354.**

**Исполнитель КУ обязан уменьшить размер платы за ХВС, если есть отклонение по давлению подачи воды.**

**Если отклонение давления подачи воды составит от 1 до 25 процентов — исполнитель КУ уменьшает плату за расчетный период, в котором произошло отклонение, на 0,1 процента от ежемесячного размера платы.**

**Сумму, на которую необходимо уменьшить плату, нужно рассчитать по формуле:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Сумма на которую нужно снизить плату** | **=** | **Размер ежемесячной платы** | **× 0,1% ×** | **Кол-во дней подачи воды с отклонением давления от нормы** |

**Если отклонение давления подачи составит 25 процентов и выше — исполнитель КУ не начисляет плату за услуги ХВС.**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Ситуация**

**Обязаны ли УО, ТСЖ, ЖСК пересчитать плату за КУ, если в нарушении их качества виновата РСО или регоператор ТКО**

**Да, должны. Исключение — потребители заключили прямые договоры с РСО (**[**ч. 4, 5 ст. 157 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RNM2OU/)**).**

**УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК делают перерасчет платы за коммунальные услуги (далее – КУ), если:**

* **превысили перерывы предоставления КУ;**
* **предоставили некачественные КУ.**

**Обязанность предусмотрена частями** [**4**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBC2NP/)**,** [**5**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MHG2NM/) **статьи 157 ЖК.**

**Исполнитель, допустивший нарушение качества предоставления КУ, обязан сделать перерасчет потребителю размера платы за такую услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты. Это предусмотрено** [**пунктом 150**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00ME22O3/) **Правил № 354.**

**Также делается перерасчет платы за КУ по водоотведению, если был перерасчет за ХВС или ГВС (**[**п. 87**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RNM2OU/) **Правил № 354).**

**РСО отвечает за поставку ресурсов для КУ до границ общего имущества в МКД и границ внешних инженерных сетей. Регоператор ТКО отвечает за услуги по обращению с ТКО от места накопления отходов. Другие условия можно прописать в договоре с РСО или с регоператором.**

**УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК обязаны обеспечивать состояние общего имущества в МКД на уровне, который нужен для качественных коммунальных услуг.**

**Такие правила предусмотрены частями** [**15**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP27O83EF/)**,** [**15.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MDA2NE/)**,** [**16**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9A2NA/) **статьи 161 ЖК.**

**Впоследствии вы можете требовать возмещения своих убытков со стороны РСО в порядке регресса, но для этого придется доказать свою правоту в суде.**

**По причине отсутствия из-за мобилизации**

**Семьи мобилизованных вправе получить перерасчет по оплате ГВС, ХВС и газоснабжения (кроме целей отопления) за таких граждан на период их военной службы по мобилизации. Такую возможность ввели 23 апреля 2024 года.**

**Для этого в управляющую МКД организацию нужно представить документы, подтверждающие период прохождения членом семьи военной службы по мобилизации в Вооруженных силах России. Право получили семьи, которые живут в помещениях МКД, которые не оборудованы ИПУ либо ИПУ неисправен. Акт об отсутствии технической возможности установки ИПУ прикладывать не нужно. Такой порядок установлен** [**абзацем вторым**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP27C23ER/) **пункта 86,** [**абзацем вторым**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP2BRA3FR/) **пункта 92,** [**подпунктом «и(1)»**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3A2MF/) **пункта 93 Правил № 354.**

**Как пересчитать плату за отопление**

**Основанием для перерасчета платы за тепло станут**[**акт замера температуры воздуха в помещении**](https://1umd.ru/#/document/118/80273/)**, информация о том, сколько длится отклонение, и величина отклонения.**

**Чтобы сравнить данные вашего замера с нормой, которая установлена законодательством, используйте** [**таблицу**](https://1umd.ru/#/document/16/102706/) **по нормативам воздуха в помещениях МКД.**

**Исполнитель пересчитывает плату за тепло по формуле:**

**![https://1umd.ru/system/content/image/71/1/-40675070/](data:None;base64...)**

**Размер перерасчёта**

**Размер перерасчёта**

**=**

**=**

**Сумма за отопление, которая подлежит перерасчёту**

**[Not supported by viewer]**

**х**

**х**

**Количество часов, за которое температура не соответствовала**

**[Not supported by viewer]**

**х 0,0015 х**

**х 0,0015 х**

**(Температура по нормам - фактическая температура
в квартире)**

**[Not supported by viewer]**

**Такой порядок установлен** [**пунктом 98**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MFU2O7/)**,** [**пунктом 15 приложения 1**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M662MB/)**к Правилам № 354.**

**Когда пересчитать плату за жилое помещение**

**Управленец пересчитывает плату за жилищные услуги, если услуги были оказаны некачественно или не оказаны вовсе. Перерасчет делают по требованиям** [**Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M3S2MH/) **на основании заявления потребителя.**

**У потребителя есть шесть месяцев, чтобы направить заявление об изменении размера платы за жилищные услуги исполнителю. Такой порядок установлен** [**частью 10**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RN42OR/) **статьи**[**156 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5O2MU/)**,** [**Правилами № 491**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6G2N3/)**.**

**Исполнитель обязан зафиксировать любое обращение жителя о предоставлении жилищных услуг с перерывами или ненадлежащего качества.**

**Факт ненадлежащего оказания услуг нужно отразить в акте.**

**Ситуация**

**Обязана ли УО сделать перерасчет, если не провела уборку на придомовой территории**

**Да, обязана, если территория входит в состав общего имущества и непроведенную уборку зафиксировали в акте.**

**УО отвечает за содержание и ремонт общего имущества МКД (ч.** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)**,** [**1.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N7/)**,** [**2.3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M982MK/) **ст. 161 ЖК). Если работы не выполнили, нужно делать перерасчет. Это требование** [**пункта 6**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M2M2MA/) **Правил изменения размера платы за содержание № 491. Работ по уборке придомовой территории это также касается. Исключение – придомовая территория не входит в состав общего имущества. Такую территорию содержит ее собственник (**[**ст. 210 ГК**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/ZA026303I1/)**).**

**Пересчитайте плату за содержание жилого помещения по формуле в** [**пункте 10**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6S2MI/) **Правил изменения размера платы за содержание № 491. В платежном документе за соответствующий расчетный период нужно указать стоимость и вид услуг, по которым делали перерасчет. Информацию о перерасчете также разместите в ГИС ЖКХ (**[**ч. 2.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/) **ст. 155 ЖК).**

**Кроме того, основанием для перерасчета считают акт. Поэтому если в акте не отразили информацию о том, что услуга не оказана, или акт не составили, УО формально вправе не делать перерасчет.** **Такое условие следует из** [**пункта 15**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M362MC/) **Правил изменения размера платы за содержание № 491.**

**Ситуация**

**Нужно ли сделать перерасчет платы за содержание общего имущества, если лифт не работал некоторое время**

**По общему правилу плату нужно пересчитать. Это касается и случаев, когда лифты не работали не во всех подъездах МКД. Исключение – простой лифта связан с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба  имуществу.**

**Лифты относятся к общему имуществу собственников помещений в МКД (**[**ч. 1 ст. 36 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7C2N3/)**).**

**УО, ТСЖ, ЖСК отвечают перед собственниками за содержание и ремонт общего имущества в счет платы за жилое помещение. Такое правило следует из** [**части 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4M2MP/) **статьи 154, частей**[**2.2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB02NN/)**,** [**2.3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M982MK/) **статьи 161 ЖК** [**пункта 22**](https://1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00M9G2N4/) **Минимального перечня услуг и работ, утвержденного** [**постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290**](https://1umd.ru/#/document/99/499012340/)**.**

**Если лифты не работали, управленцы должны сделать перерасчет платы за жилое помещение. Это требование** [**части 10**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RN42OR/) **статьи 156 ЖК,** [**пункта 6**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M2M2MA/) **Правил изменения размера платы за содержание № 491. Пересчитайте плату за содержание жилого помещения по формуле в** [**пункте 10**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6S2MI/) **Правил изменения размера платы за содержание № 491. Поскольку закон не предусматривает допустимые перерывы в работе лифтов, перерасчет делает не зависимо от времени простоя.**

**Учтите, что все собственники помещений в МКД обязаны участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества, в том числе лифтов. Они вносят плату соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество (**[**ч. 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFG2O8/) **ст. 39,** [**ч. 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMO2OR/) **ст. 153,** [**ч. 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4M2MP/) **ст. 154,** [**ч. 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA023KE3H5/) **ст. 158 ЖК).**

**Плата за лифт не является платой за проезд в нем. Факт пользования общим имуществом не влияет на размер платы за его содержание. На это обратил внимание Пленум Верховного суда в** [**пункте 12**](https://1umd.ru/#/document/96/456075119/ZAP200M3D0/) **постановления от 27.06.2017 № 22. Поэтому, даже если лифты не работали не во всех подъездах, необходимо сделать перерасчет всем собственникам в этом доме.**

**Но есть исключение. Перерыв работы лифтов может быть вызван необходимостью устранить угрозу жизни и здоровью граждан, предупредить ущерб их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы. В таких случаях перерасчет платы за период простоя лифта не делают. Такое правило предусмотрено** [**пунктом 14**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M2K2M9/) **Правил изменения размера платы за содержание № 491,** [**пунктом 5.10.2**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M9U2NC/) **Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных** [**постановлением Госстроя России от 27.09. 2003 № 170**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/).

**Как пересчитать плату за КР на СОИ**

**Основанием для перерасчета платы за КР на СОИ станет акт об оказании услуги ненадлежащего качества или информация о том, что проводились работы по ремонту ОИ.**

**Исполнитель пересчитывает плату за КР на СОИ в двух случаях:**

* **КУ предоставлены ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность;**
* **КУ предоставлялись с перерывом из-за ремонтных и профилактических работ.**

**В таблице мы показали, как пересчитать плату за коммунальный ресурс на содержание общего имущества из-за проведения ремонтных и профилактических работ.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наличие прибора учета** | **Как пересчитать плату** | **НПА** |
| **ОДПУ установлен** | **Исполнитель снимает контрольное показание ОДПУ. Если показания оказались больше тех, что были сняты ранее, доначисляет плату, если меньше — делает зачисление в счет оплаты будущих периодов** | **Подпункт «а» пункта 82 Правил № 354** |
| **ОДПУ не установлен** | **Исполнитель уменьшает размер платы на плату за объем непредоставленного коммунального ресурса.****Объем недопоставленного ресурса определяют из продолжительности непредоставления КУ и норматива потребления** | [**Пункт 99**](https://1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MGG2OA/)**Правил № 354** |

**Исполнитель КУ пересчитывает плату за некачественные КУ по правилам, которые рассмотрели в разделах** [**Как пересчитать плату за коммунальную услугу по отоплению**](https://1umd.ru/#/document/16/147287/dfasymlehs/)**,** [**Как пересчитать плату за коммунальную услугу ГВС и ХВС**](https://1umd.ru/#/document/16/147287/dfasg56oib/)**.**

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

1. **10 популярных вопросов июня**

|  |
| --- |
| **Екатерина Кожекина, редактор-эксперт справочной системы «Управление МКД»** |

**Мы выбрали самые интересные вопросы ваших коллег, над которыми работали в последнее время. Подготовили по ним короткие ответы с обоснованиями и собрали в один материал.**

**1. С учетом законодательных изменений вправе ли УО выставлять счета за пользование общим имуществом провайдеру, с которым у нее заключен договор, если он не выразил желание его расторгнуть или изменить?**

**Да, вправе.**

**6 апреля 2024 года вступил в силу** [**Закон от 06.04.2024 № 67-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1305492195/) **(далее – Закон № 67-ФЗ), который в том числе изменил правила взаимодействия управленцев и операторов связи.**

**Заключенные до 6 апреля договоры между оператором связи и управляющей МКД организацией, которые предусматривают плату за пользование общим имуществом, необходимо расторгнуть, но только по требованию любой из сторон этого договора. Такое правило установлено** [**частью 4**](https://1umd.ru/#/document/99/1305492195/ZAP1I3U390/) **статьи 3 Закона № 67-ФЗ.** [**Закон № 67-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1305492195/) **не предусматривает последствия нерасторжения договора, в том числе при отсутствии требования со стороны провайдера. Соответственно, договор продолжает действовать, пока провайдер или управленец не потребуют его расторгнуть.**

**Обязательства необходимо исполнять надлежащим образом согласно условиям обязательства. На это указывает** [**часть 1**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/ZAP2C9K3HQ/) **статьи 309 ГК. Поэтому при наличии действующего договора УО вправе выставлять оплату по общим правилам в рамках условий заключенного договора, то есть выставлять счета провайдеру за пользование общим имуществом до даты расторжения.**

**2. Обязан ли управленец ухаживать за клумбами во дворе МКД, которые собственники создали самостоятельно?**

**Да, но только если одновременно выполнено два условия:**

* **земельный участок, на котором создали клумбы, входит в состав общего имущества МКД;**
* **собственники на ОСС приняли соответствующее решение и определили порядок оплаты работ.**

**Разбивать клумбы и высаживать растения можно только на территории, которая входит в состав общего имущества. Управляющие МКД организации также отвечают за содержание и текущий ремонт общего имущества (ч.** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)**,** [**2.2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB02NN/)**,** [**2.3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M982MK/)**ст. 161 ЖК). Земельный участок под МКД переходит в состав общего имущества после того, как его образовали и поставили на государственный кадастровый учет. Такие правила следуют из** [**частей 2–5**](https://1umd.ru/#/document/99/499010471/ZAP1Q4U3AE/) **статьи 16 Закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».**

**Обязательные для управленца работы по содержанию земельного участка установлены пунктами** [**24**](https://1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MB62ND/)**,** [**25**](https://1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MBO2NG/) **Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, утвержденного** [**постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290**](https://1umd.ru/#/document/99/499012340/)**. Создание и обслуживание клумб Минимальный перечень не предусматривает.**

**При этом ОСС вправе принять решение о благоустройстве придомовой территории, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на ней (**[**п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MGE2O8/)**). Собственники определяют стоимость и порядок оплаты таких работ. За благоустройство должны проголосовать собственники, которые обладают большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на собрании (**[**ч. 1 ст. 46 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIG2NM/)**). Если решение не принято, управленец не обязан обслуживать клумбы.**

**3. Вправе ли собственник помещения запросить в УО решения всех собственников, которые участвовали в ОСС, чтобы проверить результаты голосования?**

**Нет, не вправе.**

**Собственник может потребовать только копии собственных решений. Бланки решений других собственников содержат их персональные данные, которые УО не вправе раскрывать. Такое правило следует из** [**статьи 7**](https://1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00M9G2N4/) **Закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».**

**Если собственник сомневается в результатах ОСС и хочет их проверить, он вправе обратиться в орган ГЖН либо оспорить решение собрания в суде. Аналогичный вывод сделал Нижегородский областной суд в** [**апелляционном определении от 16.04.2019 по делу № 33-4485/2019**](https://1umd.ru/#/document/98/40428039/)**.**

**4. Нужно ли проводить ОСС, если срок договора управления МКД заканчивается, но собственники готовы утвердить новый договор?**

**По общему правилу не нужно.**

**Исключения – собственники хотят внести изменения в договор управления, наделить председателя совета МКД полномочиями подписывать договор.**

**Если у договора управления заканчивается срок, это не означает, что необходимо заключать новый договор и для этого проводить ОСС. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия этот договор считают продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором. То есть происходит автоматическая пролонгация договора управления. Такие правила следуют из** [**части 6**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA01PMC378/) **статьи 162 ЖК.**

**Общее собрание собственников необходимо провести, если нужно:**

* **внести изменения в договор управления – изменения можно оформить допсоглашением либо новой редакцией договора (**[**ч. 1 ст. 162 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4G2MM/)**);**
* **наделить председателя совета МКД полномочиями подписывать договор управления, в том числе при внесении в него изменений (**[**п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6Q2N3/)**).**

**5. Обязана ли УО компенсировать собственникам помещений средства, если они сами провели текущий ремонт общего имущества?**

**Нет, не обязана, но вправе это сделать.**

**Законодательство не обязывает УО компенсировать собственникам помещения затраты на работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, которые они выполнили самостоятельно. Это будет правом УО.**

**Собственники помещений в МКД обязаны нести расходы на содержание общего имущества (**[**ст. 39**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7O2MI/)**, ч.** [**3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RNO2OV/)**,** [**7**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M542MQ/)**,** [**8**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5M2MT/) **ст. 156,** [**ст. 158**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M482MG/) **ЖК). УО отвечает перед собственниками за выполнение работ по содержанию в счет платы собственников за жилое помещение (ч.** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)**,** [**1.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N7/)**,** [**2.3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M982MK/) **ст. 161 ЖК). Если собственник самостоятельно выполнил работы и услуги по содержанию общего имущества, это не освобождает его от обязанности оплатить услуги УО. Аналогичные выводы содержат** [**постановление Президиума ВАС от 09.11.2010 № 4910/10**](https://1umd.ru/#/document/96/902251847/)**,** [**апелляционное определение Свердловского областного суда от 19.05.2015 по делу № 33-7141/2015**](https://1umd.ru/#/document/98/4006067/)**.**

**Как правило, УО и собственник помещения, который самостоятельно выполнил работы по содержанию, оформляют сделку – заключают договор или соглашение. Чтобы компенсировать расходы собственника, УО может, например, уменьшить ему начисления за ЖКУ за определенный период.**

**6. Кто обязан размещать в ГИС ЖКХ информацию об ОДПУ, если собственники заключили прямые договоры с РСО?**

**Ответ зависит от вида размещаемой информации.**

**Информацию о показаниях ОДПУ размещает РСО вне зависимости от того, кто исполнитель коммунальных услуг в отношении собственников помещений в МКД. Такое правило следует из пунктов 3.1, 3.2 раздела 8 Состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, утвержденного** [**приказом Минкомсвязи, Минстроя № 74/114/пр от 29.02.2016**](https://1umd.ru/#/document/99/420356614/) **(далее – Состав информации).**

**Однако информацию об установленных ОДПУ или об их отсутствии обязаны размещать управляющие МКД организации, если такие приборы учета входят в состав общего имущества в МКД. Если ОДПУ находятся в собственности РСО, то такие сведения размещает ресурсник. На это указывают** [**пункт 3.1**](https://1umd.ru/#/document/99/420356614/ZA00MKC2NV/) **раздела 8,** [**пункт 5.1**](https://1umd.ru/#/document/99/420356614/XA00M7C2MK/) **раздела 10 Состава информации.**

**7. Нужно ли на общем собрании ЖСК оформлять письменные решения членов кооператива и направлять их в ГЖИ?**

**Оформляйте письменные решения, если это предусмотрено уставом кооператива, направлять их в орган ГЖН необязательно.**

**Закон не устанавливает требований к формам проведения общих собраний членов ЖСК, ЖК. Эти вопросы регулируют уставом жилищного кооператива. (**[**ч. 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M822MU/) **ст. 116,** [**ст. 117**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M942N3/) **ЖК). Поэтому обязательность письменных решений, возможность голосовать поднятием рук или другие способы можно закрепить уставом ЖСК, ЖК. Бюллетени обычно оформляют для удобства в работе.**

**Обязанность передавать в органы ГЖН копии решений и протокола установлена только в отношении ОСС и общего собрания членов ТСЖ. Она не распространяется на документы общего собрания членов ЖСК, ЖК, в ГЖН их не направляют. Такое правило следует из частей** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIG2NM/)**,** [**1.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MGE2NH/) **статьи 46,** [**статьи 117**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M942N3/)**,** [**части 1.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9S2ND/) **ст. 146 ЖК.**

**8. Вправе ли ГЖИ выдать УО предписание провести дорогостоящий ремонт в МКД, если она только начала управлять домом и у нее еще нет достаточно средств для таких работ?**

**Да, вправе.**

**УО отвечает перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг, выполнение работ, которые необходимы для надлежащего содержания общего имущества. Это не зависит от технического состояния МКД на момент начала управления домом и невыполнения предыдущей УО своих обязанностей. Такое правило следует из частей** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)**,** [**1.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N7/)**,** [**2.3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M982MK/) **статьи 161,** [**части 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5I2MR/) **статьи 162 ЖК,** [**положений Минимального перечня № 290**](https://1umd.ru/#/document/81/15566179/)**.**

**УО относят к специализированным коммерческим организациям, управление МКД для нее – основная предпринимательская деятельность. Такая организация должна предварительно оценивать возможность оказывать услуги, выполнять работы перед тем, как заключить договор управления МКД. Недостаточность средств на содержание общего имущества признают ее предпринимательским риском, это не может быть основанием, чтобы освободить УО от ответственности за ненадлежащее исполнение договора управления МКД. Такую позицию изложил Пленум ВАС в** [**постановлении от 29.09.2010 № 6464/10**](https://1umd.ru/#/document/96/902243838/)**.**

**Поэтому предписание ГЖИ выполнить определенные работы является правомерным вне зависимости от того, когда УО приступила к управлению домом. При этом есть практика, когда УО:**

* **устраняла все недостатки в отношении общего имущества за свой счет;**
* **обращалась в суд для взыскания с предыдущей УО стоимости ремонта.**

**В качестве судебной практики обратите внимание на** [**постановление арбитражного суда Московского округа от 20.03.2018 по делу № А41-21576/17**](https://1umd.ru/#/document/98/27206090/)**.**

**9. Вправе ли УО – владелец спецсчета капремонта начислить собственникам помещений пени по долгам за капремонт за период, когда фонд формировали на счете регионального оператора?**

**Да, вправе.**

**Собственники, которые несвоевременно или не полностью уплачивали взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени. Это общее правило, оно предусмотрено** [**частью 14.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG02O3/)**статьи 155 ЖК, размер пеней также установлен этой нормой. Обязанность по уплате пеней по взносам не зависит от способа формирования фонда капитального ремонта и смены этого способа.**

**Поэтому УО вправе предъявить пени за все периоды, когда образовалась задолженность, в том числе за время, когда собственники формировали фонд на счете регионального оператора.**

**10. Вправе ли УО брать дополнительную плату за сантехнические работы в квартирах?**

**Да, вправе.**

**По общему правилу УО отвечает перед всеми собственниками помещений в МКД за выполнение работ и оказание услуг, которые обеспечивают содержание общего имущества в таком доме. Она делает это в рамках платы собственников за жилое помещение. Такое правило следует из** [**части 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4M2MP/) **статьи 154, частей** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)**,** [**1.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N7/)**,** [**2.3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M982MK/) **статьи 161 ЖК.**

**Если УО выполняет и оказывает работы и услуги не в отношении общего имущества, а лично собственнику, она вправе брать с него за это дополнительные деньги. К таким работам и услугам относят, например, сантехнические работы в квартирах, дератизацию, дезинсекцию квартиры. Отношения с собственником можно оформить договором возмездного оказания услуг (**[**ст. 779 ГК**](https://1umd.ru/#/document/99/9027703/XA00M6U2MQ/)**).**

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

**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**

 **июнь 2024 г.**