

**Информационный бюллетень**

**№ 7**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**июль 2024 г.**

**Содержание:**

1. **Какие важные для УО изменения произошли в НПА: разъяснения эксперта.**
2. **10 популярных вопросов июля.**
3. **Как заполнить форму № 22-ЖКХ.**
4. **Обзор практики Верховного суда РФ по вопросам ЖКХ.**
5. **Правительство упростило процедуру получения субсидий на оплату ЖКУ.**
6. **Пять выводов Пленума ВС РФ о подготовке дела к разбирательству по АПК.**
7. **Обязаны ли УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК предоставить собственникам возможность оплачивать ЖКУ без комиссии**
8. **Какие работы нужно проводить на придомовой территории**

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

1. **Какие важные для УО изменения произошли в НПА: разъяснения эксперта**

**Законодательство в сфере управления домами постоянно меняется, и управляющим организациям сложно уследить за новыми инициативами. В помощь УО мы делаем обзоры НПА. Узнайте, как ужесточились лицензионные требования и какая сформировалась судебная практика о запрете на смену УО в первый год её работы в доме.**

**Эксперт на онлайн-семинаре рассказала, какие перемены произошли в законодательстве 28 июня состоялся закрытый онлайн-семинар «Обзор законодательства в ЖКХ и эксплуатации зданий. Судебная практика», на котором эксперт Ассоциации «Р1» Ольга Беленькая разобрала важные для УО решения инстанций, а также:**

**- новые требования к выплате вознаграждения председателю Совета дома;**

**- изменения в сфере капремонта, в процедуре проведения ОСС и в порядке заключения/расторжения прямых договоров с поставщиками ресурсов;**

**- отмену банковских комиссий при оплате ЖКУ, проект Минтруда РФ о перечне льготных категорий;**

**- ужесточение лицензионных требований для управляющих организаций; ограничения на смену УО в первый год её работы в МКД**.

**Рассказываем о самых интересных и актуальных для УО темах из выступления спикера.**

**Расширились полномочия председателя Совета дома и увеличились налоговые вычеты с его вознаграждения**

**Ольга Беленькая пояснила, что председатель Совета МКД вправе представлять соседей в суде без доверенности, если собственники на ОСС наделили его такими полномочиями (Федеральный закон от 12.12.2023 № 592-ФЗ). При этом в решении должны быть указаны категории споров и перечень действий, по которым председатель может выступать от имени владельцев помещений дома. «Представление интересов в суде, ознакомление с материалами дела, заявление ходатайств об уменьшении или увеличении требований, заключение мировых соглашений, признание иска», – привела примеры формулировок эксперт.**

**Спикер также упомянула Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ об изменениях в Налоговом кодексе РФ относительно выплаты вознаграждения Совету МКД. Разъяснения по данной норме дали ФНС и Минфин России: «Между Советом дома и собственниками возникают трудовые отношения, а управляющая организация оплачивает налоги и взносы с вознаграждения его членам за счёт средств, переданных УО жителями по договору управления», – позиция ведомств из писем от 16.11.2023 № ЗГ-3-11/14923 и от 20.03.2024 № 03-15-06/25103.**

**Ужесточились лицензионные требования к управляющим организациям**

**Ольга Беленькая затронула тему ужесточения лицензионных требований к УО. Теперь у соискателя лицензии за последние три года должны отсутствовать сведения:**

**- о дисквалификации, о банкротстве компании и её соучредителей, о привлечении к административной ответственности за грубые нарушения (ст. 14.1.3 КоАП РФ).**

**Особое внимание спикер уделила последнему пункту, отметив, что «в корне не согласна с ним, так как идёт двойное привлечение к ответственности».**

**Она привела пример из собственной практики: «МКД был поделён на две части, одной управляло ТСЖ, другой – УО. Дому был присвоен один адрес, и управляющая организация не могла разместить в системе договор по КР на СОИ. Компании предписали устранить нарушение, но к административной ответственности не привлекали. Однако спустя два года из-за этого в продлении лицензии ГЖИ отказала», – эксперт рассказала про дело № А73-7573/2023, где выступала в качестве юриста. В итоге УО смогла оспорить в суде действия ведомства по двум основаниям:**

**- На момент подачи заявления компания предписание исполнила.**

**- Отказ в продлении лицензии негативно скажется на жителях МКД.**

**Эксперт также напомнила о позиции Минстроя РФ, согласно которой не продление лицензии означает окончание деятельности по управлению домами (постановление Правительства РФ от 21.12.2023 № 2243).**

**Начала формироваться судебная практика по НПА о запрете на смену УО в первый год её работы в доме**

**Ранее мы разбирались в вопросе, с какой даты начинает действовать договор управления МКД, ведь иногда с момента его подписания и внесением изменений в реестр может пройти несколько недель. Это важно, так как в течение первого года работы в доме УО может в суде оспорить выбор новой компании на ОСС в соответствии с Федеральным законом от 04.08.2023 № 434-ФЗ.**

**На онлайн-семинаре Ольга Беленькая рассказала о практике по данному НПА. В деле № А73-1142/2024 собственники проголосовали за выбор новой УО, которая подала заявление о внесении изменений в реестр. ГЖИ исключила дом из лицензии предыдущей компании, но та оспорила действия ведомства в суде:**

**- с момента заключения договора управления прошло меньше 12 месяцев.**

**Инстанция такие требования удовлетворила и обратила внимание сторон спора на пояснительную записку к № 434-ФЗ (№ 201813-8).**

**В ней указано:**

**- ограничение на смену УО в течение года установлено, чтобы управляющая организация могла грамотно спланировать работы и услуги по обслуживанию и содержанию МКД и сконцентрироваться на управлении, а не борьбе с конкурентами.**

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

1. **10 популярных вопросов июля**

|  |
| --- |
| **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. После изменений в работе с операторами связи обязан ли интернет-провайдер согласовать с УО работы по монтажу своих сетей в МКД?**

**Да, обязан.**

**Интернет-провайдер обязан уведомить управляющую МКД организацию о планируемых работах и запросить доступ к месту установки сетей и оборудования. А управленец, в свою очередь:**

* **проверяет основания доступа в МКД – заявку на оказание услуг связи от гражданина – собственника помещения или нанимателя по договору соцнайма и соответствующий договор;**
* **контролирует сотрудников провайдера при выполнении работ в доме;**
* **готовит необходимые копии технической документации на МКД – если они понадобятся провайдеру.**

**Обратите внимание, что управленцы обязаны обеспечивать безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД (**[**ч. 1 ст. 161 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)**). Поэтому прежде чем предоставлять доступ к общему имуществу, УО, ТСЖ, ЖСК имеют право и обязаны убедиться в наличии правовых оснований к этому.**

**Подробнее – в рекомендации**[**Как взаимодействовать с провайдерами в МКД**](https://1umd.ru/#/document/16/148236/)

**2. С учетом изменений в гражданском судопроизводстве, как быть управленцам, у которых нет финансовой возможности направлять всем должникам копии заявлений о выдаче судебного приказа с уведомлением о вручении?**

**Можно приложить другой документ, который подтвердит, что вы направили должнику копию заявления.**

**С 1 сентября поменяются правила работы судов общей юрисдикции. Изменения внесли в** [**Гражданский процессуальный кодекс**](https://1umd.ru/#/document/99/901832805/) **Законом от 12.06.2024 № 135-ФЗ. Они предусматривают в том числе обязанность взыскателя направлять должнику копии заявления о вынесении судебного приказа и приложенные к нему документы. К заявлению необходимо прилагать уведомление о вручении или иные документы, которые подтвердят, что взыскатель направил должнику копии такого заявления и документов. Так должник сможет заблаговременно узнать о требованиях взыскателя. Новые правила касаются и управляющих МКД организаций.**

**Таким образом, закон не содержит закрытый перечень документов, которые подтвердят уведомление должника. Уведомление о вручении не признают единственным доказательством. Главное условие – документ должен подтверждать направление заявления и приложений к нему. Доказательством может быть также кассовый чек об отправке копии заявления в адрес должника.**

**Подробнее – в рекомендации**[**Как подготовить документы и получить судебный приказ по долгу за ЖКУ**](https://1umd.ru/#/document/16/144405/)

**Скачать:** [**Заявление о выдаче судебного приказа о взыскании задолженности**](https://1umd.ru/#/document/118/122887/)

**3. Обязан ли управленец при переходе собственников на прямые договоры с РСО передать ей копии технических паспортов на МКД и на жилые помещения в нем?**

**Нет, не обязан.**

**Если собственники решили перейти на прямые договоры, УО, ТСЖ, ЖСК обязаны предоставить соответствующей РСО сведения, которые необходимы для начисления платы за предоставляемые ей коммунальные услуги. Это нужно сделать не позднее чем за пять рабочих дней до дня начала предоставления КУ.**

**Перечень сведений, которые нужно передать, указан в** [**пункте 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP1U063CS/) **части 11 статьи 161 ЖК, пункте 6 Правил № 354. При этом законодательство не обязывает управленца предоставить РСО именно копии технических паспортов на МКД и на помещения собственников.**

**Более того, управляющая МКД организация не обязана иметь техпаспорта на помещения собственников. Такие документы не входят в состав технической документации на МКД, за хранение, актуализацию и передачу которой отвечают управленцы (п. 24, 26 Правил № 491). Техническая документация на жилые и нежилые помещения должна быть в распоряжении собственников этих помещений.**

**4. Что предпринять УО, если собственники хотят сменить способ формирования фонда капремонта со счета регионального оператора на спецсчет?**

**Необходимо решение ОСС.**

**ОСС может в любое время принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (**[**ч. 1 ст. 173 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP2CH83JP/)**). Но есть исключения:**

* **предоставлены и не возвращены кредит, заем на проведение капитального ремонта;**
* **есть задолженность по оплате услуг, работ по капремонту, которую нужно погасить за счет средств ФКР.**

**Решение можно принять только после погашения задолженности (**[**ч. 2 ст. 173 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP2FOM3L2/)**).**

**Инициатором ОСС об изменении способа формирования ФКР может быть и УО (**[**ч. 7 ст. 45 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJM2O7/)**). Чтобы принять решение об изменении способа формирования фонда, необходимо более чем 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (**[**п. 1.1 ч. 2 ст. 44**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCI2NJ/)**,** [**ч. 1 ст. 46**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIG2NM/)**ЖК).**

**Затем решение ОСС в течение пяти рабочих дней после его принятия направляют региональному оператору. При этом решение вступает в силу только через год после направления его региональному оператору. Меньший срок может быть установлен законом субъекта РФ. Региональный оператор должен перечислить средства ФКР на специальный счет в течение пяти дней после вступления в силу решения. Такие правила установлены частями** [**4**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP28VA3KU/)**,** [**5**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP1RPA3DL/) **статьи 173 ЖК.**

**5. Вправе ли застройщик принять участие в голосовании на ОСС в новостройке по тем помещениям, которые он не передал будущим собственникам?**

**Да, вправе, но только в том случае, если он оформил право собственности на эти помещения.**

**По общему правилу правом голосования на ОСС обладают две категории граждан:**

* **собственники помещений в МКД;**
* **будущие собственники, которые приняли помещения от застройщика по акту приема-передачи, но еще не оформили право собственности, – в течение года со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.**

**Такие правила установлены** [**частью 1.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MH82NG/) **статьи 44,** [**частью 3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2NN/) **статьи 45,** [**частью 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MDA2NT/) **статьи 48 ЖК.**

**Застройщик может принимать участие в ОСС только как собственник помещения в этом доме. Поэтому, если застройщик оформил право собственности на те помещения, которые еще не реализовал, он принимает участие в голосовании на ОСС на основании документа, подтверждающего право собственности, – выписки из ЕГРН. Площадь помещений и, соответственно, голоса по помещениям, которые не приняли дольщики и не оформлены в собственность, исключают из подсчета голосов на ОСС.**

**Аналогичная позиция изложена в постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.11.2019**[**№ 13АП-29167/2019**](https://1umd.ru/#/document/98/44602269/)**,** [**А56-32424/2019**](https://1umd.ru/#/document/98/44602269/)**, определении Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 14.12.2022 № 88-22358/2022**.

**6. Вправе ли УО провести текущий ремонт, если он необходим МКД, но ОСС проголосовало против его проведения и против включения дополнительных затрат в плату за содержание?**

**Вы не только вправе, а даже обязаны это сделать.**

**УО отвечает перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг, выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в таком доме (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). УО выполняет работы, оказывает услуги, предусмотренные Минимальным перечнем услуг и работ, утвержденным** [**постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290**](https://1umd.ru/#/document/99/499012340/)**. Эти работы и услуги включают в договор управления МКД (п. 2 Правил оказания услуг и выполнения работ № 290).**

**Дополнительно собственники могут компенсировать расходы на неотложные, аварийные работы, которые УО не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности. За возникновение которых она не отвечает в силу того, что собственники не приняли решение о выполнении этих работ. Такой позиции придерживается Минстрой в** [**письме от 15.06.2016 № 18560-ОД/04**](https://1umd.ru/#/document/99/420362875/)**.**

**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/)**.**

**В данной ситуации УО рекомендуется:**

* **инициировать ОСС для принятия решения о сборе средств на выполнение или компенсацию УО дополнительного объема работ;**
* **взыскать затраты с собственников через суд – если ОСС не примет решение о компенсации затрат УО или откажется от такой компенсации.**

**Обратите внимание, что по сложившейся правоприменительной и судебной практике органы ГЖН могут привлечь УО к административной ответственности:**

* **за ненадлежащее выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества вне зависимости от решения ОСС о финансировании таких работ;**
* **невыполнение предписания органа ГЖН о проведении текущего ремонта вне зависимости от отсутствия решения ОСС о проведении ремонта.**

**7. Обязан ли управленец по адвокатскому запросу предоставить информацию о предыдущем собственнике помещения, если адвокат действует в интересах нового собственника квартиры?**

**Нет, не обязан.**

**По общему правилу органы власти и организации, которые получили адвокатский запрос, должны дать на него ответ в письменной форме в 30-дневный срок со дня получения. На это указывает** [**пункт 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901819236/XA00MA42N8/) **статьи 6 Закона от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации». Но есть исключения. В предоставлении запрошенных сведений адвокату можно отказать, в том числе если эти сведения отнесены законом к информации с ограниченным доступом. Основания для отказа на запрос указаны в** [**статье 6.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901819236/ZA00RPK2OH/) **Закона об адвокатской деятельности.**

**Судебная практика сводится к мнению, что предоставление информации о персональных данных субъекта по адвокатскому запросу законодательством не предусмотрено. Закрепленное в** [**Законе**](https://1umd.ru/#/document/99/901819236/) **об адвокатской деятельности право адвоката собирать сведения для оказания юридической помощи и обязанность предоставить информацию не распространяются на конфиденциальные сведения. Такой вывод отражен в** [**определении Верховного суда от 12.05.2010 № 49-В10-5**](https://1umd.ru/#/document/96/902224489/)**.**

**Аналогичные выводы содержат:**

* **апелляционное определение СК по административным делам Верховного суда Республики Татарстан от 21.08.2020 по делу № 33-11858/2020;**
* **решение Краснодарского краевого суда от 03.04.2019 по делу № 12-927/2019;**
* **решение Ленинского районного суда г. Иркутска Иркутской области от 13.02.2014 по делу № 2-692/14.**

**8. Вправе ли УО снизить температуру в системе ГВС, если собственники на общем собрании приняли такое решение, чтобы платить меньше?**

**Нет, не вправе.**

**Исполнитель КУ обязан предоставить потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества. Обязанность устанавливает подпункт «а» пункта 31 Правил № 354. Качество коммунальных услуг должно соответствовать требованиям в приложении 1 к Правилам № 354 (подп. «д» п. 3 Правил № 354). Для горячей воды, в частности, есть требование к температуре в точке водоразбора – она должна быть не ниже 60 °С и не выше 75 °С. Такое правило установлено пунктом 5 приложения 1 к Правилам № 354, пунктом 84 СанПиН 2.1.3684-21.**

**ОСС не вправе принимать решение, чтобы изменить нормативную температуру горячей воды. Если решение примут, его будут считать ничтожным, применять такое решение нельзя. Такое правило следует из** [**части 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6G2MA/) **статьи 44 ЖК,** [**пункта 3**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MBI2MS/) **статьи 181.5 ГК.**

**9. Можно ли использовать средства со специального счета капремонта для уплаты штрафов и пеней, которые выставил подрядчик?**

**Нет, нельзя.**

**Перечень операций, которые можно совершить по специальному счету капремонта, признают закрытым. В нем нет возможности использовать средства со спецсчета, чтобы погасить штрафы и пени подрядчика. Все возможные операции перечислены в** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG42NE/) **статьи 177 ЖК. Операции, которые не указаны в** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG42NE/) **статьи 177 ЖК, не допускаются. Такое правило указано в** [**части 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJI2OI/) **статьи 177 ЖК.**

**10. Вправе ли управленец начислять плату за содержание общего имущества собственникам помещений в МКД, который признали аварийным?**

**Да, вправе.**

**УО, ТСЖ, ЖСК отвечают за содержание общего имущества в МКД (ч.** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA62MP/)**,** [**1.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N7/)**,** [**2.2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB02NN/)**,** [**2.3**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M982MK/) **ст. 161 ЖК). Законодательство не делает исключений для аварийных МКД. Если дом признали аварийным и подлежащим сносу или реконструкции – это не основание, чтобы отказаться его содержать, пока не отселили всех жителей. Управленцев, которые ненадлежащим образом исполняют свои обязанности, могут привлечь к административной ответственности. Аналогичные выводы сделал Пленум ВАС в** [**пункте 3.2**](https://1umd.ru/#/document/96/902269752/ZAP1JBQ398/) **постановления от 17.02.2011 № 11.**

**Управленцы выполняют свои обязанности в рамках платы собственников за содержание жилого помещения. Соответственно, вы вправе ее начислять, а собственники – оплачивать услуги управленца. Исключение предусмотрено только в отношении капремонта. В аварийных МКД не начисляют взносы за капитальный ремонт общего имущества. Такие дома не включены в региональную программу капремонта (**[**ч. 2 ст. 168 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MI22OC/)**).**

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

1. **Как заполнить форму № 22-ЖКХ**

|  |
| --- |
| **Александра Разживина, главный бухгалтер ООО «Бухгалтерская фирма "Бизнес-актив"»** |

**До конца июля нужно отчитаться по форме 22-ЖКХ за полугодие 2024 года.**

**В рекомендации — инструкция, как заполнить новую форму № 22-ЖКХ (жилище). По каждому разделу — пояснения, как вносить данные, и подсказки по особенностям заполнения формы для УО и для жилищных объединений.**

**Форма отчета 22-ЖКХ**

**С отчета за январь-март 2024 года статотчетность нужно сдавать по форме 22-ЖКХ (жилище) «Сведения о работе организаций, оказывающих услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в условиях реформы», которую утвердили** [**приказом Росстата от 31.07.2023 № 359**](https://1umd.ru/#/document/99/1304143797/)**.**

|  |
| --- |
|  |
| [Скачать](https://1umd.ru/#/document/140/62078/) |

**Когда сдавать статистику**

**Формы статотчетности № 22-ЖКХ (жилище) и № 22-ЖКХ (ресурсы) нужно представлять с 1-го по 30-й день месяца, следующего за отчетным периодом. Данные вносят нарастающим итогом с начала отчетного периода с соблюдением единиц измерения, указанных в форме, — за квартал, полугодие, девять месяцев и год. Первый отчет в 2024 году нужно сдать до 30 апреля (включительно) — за первый квартал года. Направьте отчет в территориальный орган Росстата в вашем регионе.**

**Какие организации какой отчет заполняют, мы показали в таблице 1.**

**Таблица 1. Какую форму заполнять**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Кто заполняет** | **Форма статнаблюдения** | |
| **22-ЖКХ (жилище)** | **22-ЖКХ (ресурсы)** |
| **Жилищные организации: УО, ЖК, ЖСК, ТСЖ и др.** | **Предоставляют информацию в части жилищных услуг** | **Не заполняют** |

**Какие показатели вносить в форму 22-ЖКХ (жилище)**

**В новой форме № 22-ЖКХ (жилище) 61 строка. Форма состоит из четырех разделов:**

* **«Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности жилищных организаций»;**
* **«Средства на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;**
* **«Оплата населением жилого помещения и коммунальных услуг»;**
* **«Отпущено коммунального ресурса населению, проживающим в многоквартирных домах».**

**Как заполнить раздел 1**

**Раздел 1 «Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности»**

**Данные по разделу 1 предоставляют исполнители коммунальных услуг-УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК.**

**В разделе 1 отражают результаты финансово-хозяйственной деятельности УО и жилищных объединений: доходы и расходы, использование финансовых средств, дебиторскую и кредиторскую задолженность.**

**Если управляющая МКД организация находится на общей системе налогообложения, то доходы указывают без учета НДС. Если применяет УСН, то доходы записывают полностью.**

**Показатели отражают методом начисления и не уменьшают на величину дебиторской/кредиторской задолженности. В строку доходов включают также суммы льгот и субсидий, предоставляемых гражданам из бюджета.**

**В таблице 1 мы показали, какие данные указывать в строках 01–08 раздела 1 формы № 22-ЖКХ (жилище).**

**Таблица 1. Как заполнять строки 01–08 раздела 1 формы № 22-ЖКХ (жилище).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Номер строки** | **Комментарий** |
| **Общая сумма доходов с учетом финансирования из бюджетов всех уровней — всего** | **01** | **Указывают доходы УО, ТСЖ, ЖСК от всех видов деятельности.**  **УО показывают доходы от оказания жилищных и коммунальных услуг.**  **ТСЖ, ЖК и ЖСК показывают обязательные платежи и взносы** |
| **В том числе:** |  |  |
| **По основному виду деятельности** | **02** | **Доходы по основному виду деятельности указывают с учетом:**   * **бюджетного финансирования;** * **доходов от реализации услуг по содержанию жилищного фонда;** * **доходов от оказания услуг по вывозу жидких бытовых отходов от МКД;** * **доходов исполнителей КУ, начисленных от оказания коммунальных услуг собственникам помещений.**   **Не включают плату за наем жилья.**  **В бухучете эти суммы указаны в обороте по кредиту счетов 86, 90/1, 91** |
| **Из них:** |  |  |
| **1. От оказания коммунальных услуг** | **03** | **Оборот по кредиту счета 90/1, субсчет КУ либо 76, субсчет КУ.**  **УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК заполняют строки 03–10 в случае, если являются исполнителем КУ.**  **Отражают суммы, начисленные собственникам и нанимателям жилых помещений по установленным для них тарифам на КУ** |
| **2. За содержание жилого помещения** | **04** | **УО указывают доходы от услуг по содержанию жилого помещения.**  **ТСЖ, ЖК, ЖСК указывают обязательные платежи и взносы** |
| **В том числе:** |  |  |
| **за управление МКД** | **05** | **По стокам 05–07 начисленную плату за содержание жилого помещения разбивают по виду услуг** |
| **содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД** | **06** |
| **КР на СОИ** | **07** |
| **3. За услуги, не относящиеся к основному виду деятельности** | **08** | **Отражают прочие доходы УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК. Например:**   * **плата за сданные в аренду помещения общего пользования в МКД;** * **пени за несвоевременную оплату квитанций;** * **оказание платных услуг (сантехника, электрика);** * **применение повышающего коэффициента за КУ;** * **оплата размещения рекламы;** * **плата за размещение оборудования провайдеров и т. п.** |

**Информацию о расходах организации вносят по данным бухучета и налоговых регистров.**

**По строке 09 «Общая сумма расходов по реализации услуг» указывают затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг. Затраты признаются в расходах в соответствии с главой**[**25**](https://1umd.ru/#/document/99/901765862/XA00M2M2M9/)**или** [**26.2**](https://1umd.ru/#/document/99/901765862/XA00MHQ2O1/)**НК и зависят от применяемой системы налогообложения.**

**Для УО, ТСЖ, ЖСК и ЖК следует использовать аналитический учет расходов по видам оказываемых услуг и статей затрат. На отдельных счетах или субсчетах к счетам 20 или 26 учитываются затраты на содержание и ремонт общего имущества по статьям: управление МКД, содержание общего имущества, текущий, капитальный ремонт общего имущества, фактические расходы на КР на СОИ.**

**Данные по строкам 11–15  соответствуют обороту по дебету счетов учета расходов 20, 26. Жилищные объединения могут также использовать для составления формы сведения управленческого учета, например отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ, ЖК, ЖСК. По строке 16  отражают фактически поступившие за отчетный период деньги из бюджетов всех уровней. Информацию об объеме финансирования можно взять из бухгалтерского учета — оборот по кредиту счета 86 «Целевое финансирование».**

**В величину финансирования не нужно включать:**

* **финансирование целевых программ — энергосбережения и повышения энергетической эффективности, антикризисной, внедрения приборов учета, ликвидации стихийных бедствий и пр.;**
* **бюджетные средства в рамках софинансирования капитального ремонта в МКД.**

**Строку 17  заполняют, если в отчетном периоде на счет УО, ТСЖ, ЖК поступали компенсации из бюджета разницы между экономически обоснованными ценами (тарифами) и ценами (тарифами) для населения. Например, если в договоре управления МКД установлен размер платы больший, чем плата за содержание жилого помещения, которую вносит наниматель, то наймодатель возмещает УО образующуюся разницу.**

**В строках 18–31 отражают задолженность перед кредиторами и дебиторскую задолженность. Показатели заполняют на основании данных по счетам расчетов в бухгалтерском учете. При этом сумму НДС в величину задолженности не включают. Если же организация находится на УСН, нужно указать полную задолженность.**

**В оборотно-сальдовой ведомости бухучета на конец отчетного периода берут остатки по счетам расчетов.**

**Дебиторскую задолженность отражают как дебетовое сальдо на конец месяца по счетам 60, 62, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 76.**

**Общую сумму дебиторской задолженности перед жилищной организацией всех групп потребителей указывают в строке 18.**

**Из этого показателя отдельно указывают суммы дебиторской задолженности граждан:**

* **по оплате КУ (строка 19);**
* **за содержание жилого помещения (строка 20) с разбивкой на долги физлиц за затраты по управлению МКД, содержание и ремонт, КР на СОИ (строки 21–23).**

**Если в бухгалтерском учете на счетах учета расчетов с собственниками организация не ведет аналитику по дебиторской задолженности в разрезе статей расходов платы за жилое помещение, то данную информацию берут из отчетов по начислениям, которые представлены ИРЦ либо сформированы из программы расчета квартплаты.**

**Отдельный блок в строках 24–26  посвящен безнадежной дебиторской задолженности из суммы всей дебиторки по строке 18. Выделяют безнадежную задолженность граждан по оплате КУ и за содержание жилого помещения.**

**Кредиторскую задолженность определяют как кредитовое сальдо на конце периода по счетам 60, 62, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 76 и указывают в строке 27. Сюда включают общую кредиторскую задолженность организации перед поставщиками, бюджетом, работниками, перед остальными кредиторами.**

**Отдельным показателем в строке 28 указывают долги организации перед РСО, с которыми заключены договоры на поставку коммунальных ресурсов.**

**Сумма просроченной кредиторской задолженности перед всеми кредиторами, которую не оплачивали более 12 месяцев с даты, указанной в договоре, отражают в строке 30.**

**Просроченную долгосрочную кредиторскую задолженность ресурсникам указывают отдельно — в строке 31.**

**Как заполнить раздел 2**

**Раздел 2 «Средства на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (фонд капитального ремонта)»**

**Раздел заполняют УО, ТСЖ, ЖК — владельцы спецсчета капремонта.**

**Если квитанции по взносам на капремонт рассчитывают ИРЦ, то сведения о начислениях и оплатах предоставляют они.**

**В показатели не включают:**

* **целевые бюджетные поступления на проведение капремонта;**
* **оплату взносов на капремонт органом МСУ за квартиры в муниципальной собственности.**

**Где брать данные для заполнения строк 32–35, смотрите в таблице 2.**

**Таблица 2. Источники информации для заполнения раздела 2**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Строка** | **Откуда взять** |
| **Начислено взносов на капремонт** | **32** | **Обороты:**  **Дебет 62, 76**  **Кредит 86 «Фонд капремонта»** |
| **Оплачено взносов на капремонт** | **33** | **Обороты:**  **Дебет 51, 55**  **Кредит 62, 76** |
| **Фактические расходы на капремонт** | **34** | **Обороты:**  **Дебет 86 «Фонд капремонта»**  **Кредит 20, 26** |
| **В том числе бюджетное финансирование** | **35** | **Обороты:**  **Дебет 86 «Фонд капремонта» (целевые средства из бюджета)**  **Кредит 20, 26** |

**Как заполнить раздел 3**

**Раздел 3** «**Оплата населением жилого помещения и коммунальных услуг»**

**В этом разделе величины указывают кассовым методом по фактически поступившим средствам и включают НДС. Данные заполняют в разрезе статей начислений и фактически собранных платежей за ЖКУ, сумм компенсаций и субсидий из бюджета, возмещения населением затрат на оплату услуг организации.**

**Сведения в разделе важны для составления государственного бюджета и должны соответствовать ГИС ЖКХ и платежным квитанциям.**

**Раздел заполняет организация, которая начисляет плату. Если УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК заключили договор на услуги по начислению и сбору платы за ЖКУ с расчетным центром, то заполнять сведения раздела 3 будет этот центр.**

**Если собственники заключили прямые договоры с РСО на поставку коммунальных ресурсов и ТСЖ, УО, ЖК не делает расчеты по таким коммунальным услугам, то управляющая МКД организация данные по этим видам КУ не указывает.**

**В разделе 3 не указывайте:**

* **пени и штрафы, полученные за несвоевременную оплату ЖКУ;**
* **начисление повышающего коэффициента к размеру платы за КУ;**
* **платежи за капремонт по муниципальным жилым помещениям;**
* **начисления за содержание радиоточек, домофонов, ТВ-антенн, если они не включены в состав общего имущества МКД;**
* **суммы скидок населению на ЖКУ в рамках соцподдержки и субсидий непосредственно управляющей МКД организации.**

**Графа 3 отражает суммы начисленных собственникам платежей:**

* **за жилое помещение — в строке 36, по строкам 37–39 — по видам платежей;**
* **КР на СОИ — по строке 39 — размер расходов определяют в зависимости от выбранного варианта начисления (по нормативам, по факту);**
* **взносы на капитальный ремонт — по строке 40 — сумма должна быть меньше или равна показателю граф 3 и 4 строки 32 раздела 2.**
* **коммунальные услуги всего — в строке 41, по видам услуг — строки 42–54.**

**Графа 4 включает фактические оплаты населения за ЖКУ. Если потребители оплатили задолженность за КУ за предыдущие годы, эти деньги дополнительно включают в графу 5.**

**По графе 6 следует указывать стоимость жилищных и коммунальных услуг, рассчитанных по утвержденным органом МСУ или собственниками помещений тарифам.**

**В графе 7 отражают поступившую от населения плату за ЖКУ с учетом регионального стандарта уровня платежей граждан.**

**Если льготы и субсидии гражданам предоставляют в виде скидок и бюджет возмещает эти средства непосредственно УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, то данные в графе 7 меньше показателей графы 3 на сумму предоставленных скидок.**

**Если льготы и субсидии граждане получают в виде компенсаций из бюджета на свои банковские счета, то показатели граф 3 и 7 равны.**

**Для ТСЖ, ЖК и ЖСК должны быть равны показатели по графам 6 и 7.**

**В графе 8 указывают общую площадь жилых помещений в МКД на конец отчетного периода. Размер площади должен соответствовать информации, которую разместили в ГИС ЖКХ.**

**Как заполнить раздел 4**

**Раздел 4.** **«Отпущено коммунального ресурса населению, проживающим в многоквартирных домах»**

**Раздел 4 заполняют исполнители КУ только за отчетный год, при этом указывают:**

* **по строкам 56-61 графы 3 — данные по объему поданного коммунального ресурса, по строке 57 – без учета отпуска тепловой энергии на ГВС;**
* **строкам 56, 58 и 59 графы 4 — объем поданного коммунального ресурса на содержание общего имущества;**
* **строке 57 в графе 5 — общую площадь жилых помещений, в которые поставляется тепловая энергия;**
* **строке 56 в графе 6 — площадь общего имущества в МКД, на использование и содержание которой расходуется коммунальный ресурс;**
* **строках 56, 57 в графе 7 – общая площадь МКД, в которые поставляют электроэнергию и тепловую энергию.**

**Информацию по площадям отражают по всем МКД в управлении при наличии электроснабжения (строка 56) и снабжения тепловой энергией на отопление (строка 57). Информация отражают вне зависимости от того, с кем был заключен договор на предоставление коммунальных ресурсов (услуг).**

**Внимание**

**По строке 57 «тепловая энергия» не отражаются МКД с ИТП, крышными котельными и индивидуальным отоплением, в которых выставляют счета за газоснабжение**

**Какая ответственность грозит за незаполнение формы № 22-ЖКХ (жилище)**

**За нарушение порядка сдачи отчетности в Росстат, представление недостоверных данных должностные лица и организации должны будут заплатить административные штрафы.**

**Первичное нарушение: от 10 тыс. до 20 тыс. руб. — для должностного лица, от 20 тыс. до 70 тыс. руб. — для юрлица.**

**Повторное нарушение: от 30 тыс. до 50 тыс. руб. — для должностного лица, от 100 тыс. до 150 тыс. руб. — для юрлица.**

**Ответственность за непредставление первичных статистических данных устанавливает** [**статья 13.19**](https://1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MB22NK/)**КоАП.**

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

1. **Обзор практики Верховного суда РФ по вопросам ЖКХ**

**Пленум Верховного суда РФ утвердил первый в 2024 году обзор практики, и в нём УО найдут полезные для себя выводы: собрали их в одной статье. Узнайте, как без нарушений привлечь сотрудника к материальной ответственности и как распределить плату за ЖКУ между бывшими супругами, проживающими совместно.**

**Как распределяется плата за ЖКУ для супругов, проживающих вместе после развода**

**Бывшие супруги проживали вместе и получали субсидию на оплату ЖКУ. Когда из-за отказа соцслужбы выплаты прекратились, собственники обратились с иском в суд. Первая инстанция требования не удовлетворила, так как заявители не состояли в браке. При подаче заявления они должны подтверждать размер вносимой ими платы за жилое помещение. Апелляция и кассация такое решение поддержали, сославшись на пп. «б» п. 8 постановления Правительства РФ от 14.12.2005 № 761. ВС РФ с этим не согласился, потому что инстанции привели лишь причины отказа ведомства и не исследовали имеющиеся в деле доказательства (определение от 03.07.2023 № 5-КГ23-24-К2). Суд пришёл к выводу, что бывшие супруги, совместно проживающие в общей квартире, платят за ЖКУ солидарно, если иное не предусмотрено соглашением между ними (ч. 3 ст. 31, ст. 153 ЖК РФ).**

**В Обзоре практики ВС РФ – 39 дел и ответы на три процессуальных вопроса**

**Обзор практики ВС РФ от 29.05.2014 № 1 включает 39 дел, в том числе:**

**- о разрешении споров в семейных, социальных и трудовых отношениях;**

**- о правах собственности и об исполнении обязательств;**

**- о рекламе и защите конкуренции;**

**- о применении КоАП РФ и законодательства об энергоснабжении, оказании коммунальных услуг.**

**Также Верховный суд России ответил на три процессуальных вопроса и дал разъяснения, как инстанциям применять нормы АПК РФ после вступления в силу Федерального закона от 25.12.2023 № 667-ФЗ.**

**Как компании без нарушений привлечь могут сотрудника к материальной ответственности за ущерб**

**В п. 9 Обзора ВС РФ указал, какой процедуре необходимо следовать организациям при привлечении сотрудников к материальной ответственности за причинённый ущерб. Работник разбил в ДТП служебный автомобиль и был признан виновным в этом. По договору ОСАГО компания выплатила пострадавшей стороне около 600 тысяч рублей и для взыскания ущерба подала на сотрудника в суд (п. 1 ст. 1068, ст. ст. 1064, 1081 ГК РФ, ст. 243 ТК РФ). Первая инстанция удовлетворила требования организации частично, взыскав в её пользу ущерб, равный одному среднемесячному заработку виновника ДТП (ст. 241 ТК РФ). Апелляция увеличила сумму взыскания до выплаты по договору ОСАГО (п. 6 ст. 243 ТК РФ). Кассационный суд с этим согласился. ВС РФ постановления коллег отменил. В определении от 03.07.2023 № 18-КГ23-55-К4 он указал, что перед тем, как привлекать сотрудника к полной материальной ответственности, компания должна провести проверку и запросить у него письменное объяснение причин произошедшего, а затем устанавливать размер ущерба.**

**Можно ли распространять звуковую рекламу на улице, если оборудование стоит на земле**

**В п. 17 Обзора Верховный суд РФ уточнил правила распространения звуковой рекламы на улице. Так, на кинотеатре висел светодиодный экран с подключёнными колонками. ФАС России предписала конструкции убрать, потому что они нарушали ч. 3.2 ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ. Собственник рекламы обжаловал предписание в суде, настаивая: в законе указано, что звукотехническое оборудование нельзя монтировать на здания, а спорные колонки стоят на земле (дело № А58-5732/2022). Три инстанции его поддержали, но ВС РФ выразил другое мнение. Запрет на звуковую рекламу на улице призван обеспечить тишину и покой граждан, и неважно, каким образом она распространяется: со здания или с земли (письмо от 02.11.2021 № КТ/93622/21).**

**Как рассчитывается размер государственной пошлины по обособленным спорам в делах о банкротстве**

**Верховный суд РФ в Обзоре № 1 также дал разъяснения по процессуальным вопросам, которые необходимо учесть управляющим организациям и ТСЖ:**

**- В рамках дела о банкротстве при упрощённом производстве заявления о возмещении судебных расходов не принимаются, а по обособленным спорам размер государственной пошлины исчисляется по общим правилам в соответствии с п. 1 ст. 333.21 НК РФ.**

**- Если в протоколе об административном правонарушении не указаны реквизиты национальной платёжной системы для перечисления штрафа в федеральный бюджет, то суд возвращает документ обратно в ведомство (п. 4 ч. 1 ст. 29.4, ч. 1 ст. 29.10, ч. 1 ст. 28.8 КоАП РФ).**

**- Если физлицо или компания не согласны с решением арбитражного суда об обеспечении иска, то обжаловать такое решение нельзя, можно лишь обратиться в апелляционный суд за отменой указанного определения (ст. 97 АПК РФ). Хотя в России не прецедентное право, нижестоящие инстанции часто ссылаются на позиции ВС РФ по делам со схожими обстоятельствами. Поэтому управляющим организациям важно следить за формирующейся практикой в отрасли.**

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

1. **Правительство упростило процедуру получения субсидий на оплату ЖКУ**

**Правительство утвердило изменения в Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Они должны упростить и ускорить получение соцподдержки.**

**Соответствующее** [**постановление Правительства от 22.06.2024 № 848**](https://1umd.ru/#/document/99/1306453867/) **опубликовано 25 июня. Оно должно вступить в силу 25 сентября, за исключением отдельных положений, которые начнут действовать через шесть месяцев.**

**Пока, чтобы получить субсидию, необходимо представить подтверждающие документы на бумажном носителе в органы социальной защиты. Для продления выплат через шесть месяцев процедура повторяется. По новым правилам достаточно будет только электронного заявления на портале госуслуг.**

**Возможность обратиться лично сохранят. Все необходимые документы, например информацию от управляющих МКД организаций о выставленных и оплаченных счетах, социальные органы смогут получать с помощью межведомственного взаимодействия. По истечении срока, на который предоставили субсидию, если право на соцподдержку сохранится, субсидию продлят автоматически. Дополнительных заявлений и справок не потребуется.**

**Доля жителей, которые обращаются за субсидией на оплату ЖКУ, последние годы уменьшалась. Во многом это связано с действующим неудобным порядком оформления, отмечал первый зампредседателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Владимир Кошелев. Необходимо было собирать и лично представлять множество бумажных документов. При этом период выплаты всего шесть месяцев, и через полгода этот путь нужно снова повторять. Внесенные изменения должны решить эти проблемы.**

**Источник:** [**постановление Правительства РФ от 22.06.2024 № 848**](https://1umd.ru/#/document/99/1306453867/) **«О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761».**

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

1. **Пять выводов Пленума ВС РФ о подготовке дела к разбирательству по АПК**

**В начале июня Верховный суд РФ выпустил постановление Пленума о подготовке дела к разбирательству в арбитражном суде. Оно в основном содержит разъяснения уже имеющихся положений процессуального законодательства для единообразного применения инстанциями. Читайте обзор документа.**

**Отступление от позиций высших судов при достаточной мотивировке – основание для отмены решения**

**В постановление Пленума от 04.06.2024 № 12 «О подготовке дела к судебному разбирательству в арбитражном суде» ВС РФ включил 26 пунктов. Документ создан «в связи с возникшими в практике вопросами, требующими разъяснения» и нужен для справедливого разбирательства, правильного и единообразного применения положений АПК РФ.**

**В п. 1 суд напомнил арбитражным судьям, что к делам надо готовиться – соблюдать ряд обязательных процедур и мероприятий. Например, определить характер спорного правоотношения и подлежащее применению законодательство. В этих целях необходимо проанализировать и учесть сложившуюся практику ВС и ВАС РФ, определённую постановлениями Пленумов, Президиума и содержащуюся в обзорах.**

**Получается, что неправильно сформулированная позиция и ссылка в иске на фактически неприменимые в данной ситуации нормы права не должны становиться основанием для оставления дела без рассмотрения и, или отказа в удовлетворении требований. В то же время самостоятельным основанием для отмены решения при недостаточной мотивировке может стать отступление от позиций, утверждённых высшими судами.**

**Пункт 4 постановления № 12 посвящён медиации. Верховный суд России констатирует, что в случае обращения сторон к медиатору возможно отложить заседание, в том числе если надо затянуть рассмотрение, например, при затянувшихся переговорах о заключении мирового соглашения или для сбора доказательств.**

**Судья вправе самостоятельно искать доказательства в интернете, а стороны – их подтверждать или опровергать**

**Согласно п. 12 постановления № 12, при подготовке дела судья вправе самостоятельно получать, в том числе в электронном виде, необходимую для рассмотрения дела информацию из открытых источников. Таким образом, арбитражному суду, наконец, даны полномочия самостоятельно искать доказательства в интернете. Ранее похожие положения были внесены в КАС РФ. Для АПК РФ их закрепили на уровне постановления Пленума. На стороны ложится обязанность приводить свои доводы и представлять доказательства достоверности сведений, найденных судом. При этом ВС РФ в п. п. 16–18 констатировал возможность истребовать судебным определением доказательства как от ответчика, так и от других лиц. Невыполнение такой обязанности без уважительной причины, может являться основанием для наложения штрафа.**

**Собеседование – до, а все ходатайства – в ходе предварительного судебного заседания**

**Пункты 13–15 посвящены такому инструменту, как собеседования. Это не предварительное судебное заседание: собеседование может быть проведено до него. Оно по своей сути не является заседанием, что соответствует статьям гл. 12 АПК РФ.**

**Верховный суд РФ напомнил, что инструмент существует и инстанции тоже могут его использовать.**

**О проведении предварительного судебного заседания ВС РФ говорит в п. п. 19–24 постановления № 12.**

**Если системно толковать изложенное в документе по этому вопросу, можно сделать вывод:**

**- все ходатайства – об истребовании доказательств, проведении экспертиз и другие – надо заявлять уже на предварительном заседании, не затягивая.**

**Также юристам УО, ТСЖ и кооперативов стоит обратить внимание на включение в текст постановления № 12 положений АПК про невозможность перехода к основному слушанию при наличии соответствующих возражений сторон. Ранее, даже если одна сторона возражала, суд всё равно рассматривал дело в этот же день, допуская процессуальное нарушение. Изменится ли теперь что-нибудь и станет ли практика единообразной, сказать сложно.**

**При обжаловании определений судьи вправе обмениваться информацией в электронном виде**

**Заключительные положения постановления № 12 посвящены обжалованию определений арбитражного суда. В частности, чтобы не приостанавливать и не затягивать ход рассмотрения дела по существу, при обжаловании судьи вправе обмениваться информацией и материалами в электронном виде. В некоторых ситуациях это позволит пресечь недобросовестные действия по затягиванию процесса. В целом Пленум нельзя назвать новаторским или революционным. В основном Верховный суд России ещё раз напомнил сторонам и судьям об их правах и обязанностях. Однако постановление № 12 безусловно повлияет на формирование единообразной судебной практики, что поможет УО, ТСЖ и кооперативам правильно строить защиту и эффективнее отстаивать свои интересы в суде.**

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

1. **Обязаны ли УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК предоставить собственникам возможность оплачивать ЖКУ без комиссии**

**Елена Ведищева, редактор журнала «Управление многоквартирным домом»**

**Да, обязаны.**

**Оплачивать ЖКУ без комиссии можно несколькими способами, например:**

**• через кассу наличными денежными средствами;**

**• в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе в выбранных ей для этих целей банках;**

**• переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через Интернет.**

**При оплате товаров (работ, услуг) продавцу (исполнителю) запрещено устанавливать в отношении одного вида товаров (работ, услуг) различные цены в зависимости от способа их оплаты посредством наличных расчетов или в рамках применяемых форм безналичных расчетов. Такой вывод следует из пункта 65 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354, и пункта 4 статьи 16.1 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».**

**Закон не содержит прямого указания на обязанность управляющей МКД организации предоставить потребителю на выбор возможность оплатить услугу хотя бы одним способом без комиссии, взимаемой банками, платежными агентами с плательщика. Но суды считают иначе и подтверждают правомерность штрафов Роспотребнадзора.**

**Согласно пункту 65 Правил № 354 потребитель вправе оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках, или переводом денежных средств без открытия банковского счета.**

**В случае непредставления потребителю возможности оплачивать ЖКУ без комиссии территориальные органы Роспотребнадзора могут привлечь организацию, управляющую МКД, к административной ответственности. Санкция – наложение на должностных лиц административного штрафа в размере от 15 000 до 30 000 руб., на юридических лиц – от 30 000 до 50 000 руб. (ч. 4 ст. 14.8 КоАП).**

**Внимание**

**С 6 апреля 2022 года, если должностное лицо или другого сотрудника УО, ТСЖ, ЖСК уже наказали за нарушение, то управляющую к ответственности не привлекут. Аналогично, если оштрафовали УО, ТСЖ, ЖСК, ее должностное лицо или другого работника наказывать не будут.**

**Такие правила предусмотрены частями 4, 5 статьи 2.1 КоАП. Правила работают, если УО, ТСЖ, ЖСК приняли все необходимые меры, чтобы не допустить нарушение**

**Суды подтверждают такой вывод (постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 11.01.2017 № 06АП-7210/2016 по делу № А73-13056/2016, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.01.2017 № 19АП-7586/2016 по делу № А48-4294/2016, решение Санкт-Петербургского городского суда от 30.03.2017 № 7-555/2017 по делу № 12-834/2016).**

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

1. **Как провайдер в МКД оплачивает электроэнергию**

|  |
| --- |
| **Сусана Киракосян, кандидат юридических наук, доцент, независимый эксперт по антикоррупционной экспертизе НПА, председатель Подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью** |

**Плату вносит оператор связи ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежный документ предъявляет к оплате управляющая МКД организация.**

**В домах, где были ранее заключены договоры с провайдерами, эта плата была включена как условие о компенсации расходов при пользовании общим имуществом. Условия данного договора по-прежнему действуют. При этом, поскольку такие расходы оплачиваются в РСО за счет КР на СОИ, управляющая МКД организация применяет тариф по электроэнергии в отношении энергопотребления такого оборудования, установленный для населения. Это следует из подпункта «б (1)»** [**пункта 22**](https://1umd.ru/#/document/99/902329743/XA00MAM2NB/) **Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных** [**постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124**](https://1umd.ru/#/document/99/902329743/)**.**

**Порядок оплаты электроэнергии, потребляемой при эксплуатации сетей связи, устанавливает** [**часть 2.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJC2OC/) **статьи 157 ЖК.**

**При наличии договора между провайдером и энергоснабжающей организацией, плата за электроэнергию, потребляемую при эксплуатации сетей связи, установленных на объектах общего имущества в МКД, производится в размере и порядке, которые определены таким договором.**

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

1. **Какие работы нужно проводить на придомовой территории**

|  |
| --- |
| **Николай Звуйковский, эксперт справочной системы «Управление МКД», журнала «Справочник специалиста по охране труда»** |

**Руководствуйтесь** [**перечнем № 290**](https://1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00M2U2M0/)**, чтобы определить минимальный состав работ по содержанию придомовой территории. Состав дополнительных обязательных работ устанавливают санитарно-гигиенические требования и решения собственников в МКД.**

**Таблица 1. Обязательные работы по содержанию придомовой территории**

| **В течение всего года** | **В теплый период** | **В холодный период** | **Нормативное обоснование** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1. Очистка от мусора и промывка урн возле подъездов** | **1. Подметание и уборка территории** | **1. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см** | **П.**[**24**](https://1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MB62ND/)**,** [**25**](https://1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MBO2NG/) **перечня № 290** |
| **2. Уборка контейнерной площадки\*** | **2. Уборка и покос газонов** | **2. Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда, если их глубина больше 5 см** |
| **3. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд** | **3. Прочистка ливневой канализации** | **3. Очистка придомовой территории от нанесенного снега** |
| **4. Очистка металлических решеток и приямков** | **4. Подметание территории, если на ней нет снега** |
| **5. Очистка территории от наледи и льда** |
|  | **5. Полив территории** | **6. Проведение антигололедных мероприятий** | **П.**[**33**](https://1umd.ru/#/document/99/573536177/XA00M4U2MM/)**,** [**124**](https://1umd.ru/#/document/99/573536177/XA00MD02NU/) **СанПиН 2.1.3684-21** |

**\* Если в вашем регионе работает регоператор ТКО, то подбирать выпавший из контейнеров мусор при погрузке обязан регоператор.**

**Правила № 491 относят уборку придомовой территории в составе общего имущества к обязанностям управляющей домом организации (**[**подп. «г» п. 11 Правил № 491**](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MC22NJ/)**). При этом периодичность уборки правила не устанавливают.**

**Убирать придомовую территорию каждый день предписывает** [**пункт 124**](https://1umd.ru/#/document/99/573536177/XA00MD02NU/) **СанПиН 2.1.3684-21, утвержденных** [**постановлением главного санитарного врача от 28.01.2021 № 3**](https://1umd.ru/#/document/99/573536177/)**. Сначала нужно привести в порядок тротуары и пешеходные дорожки, а затем – дворовые территории (**[**п. 3.6.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MC02NQ/)**, утв.** [**постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/)**). Другие периодичность и порядок уборки могут устанавливать договор управления или смета ТСЖ, ЖСК.**

**Работы по уборке разделяют на те, которые проводят в течение всего года, и сезонные. Сезоны делят на теплый и холодный. Теплый – это период, когда среднесуточная температура воздуха на улице выше 10 °С, если ниже – это холодный период (**[**п. 91 СанПиН 1.2.3685-21**](https://1umd.ru/#/document/99/573500115/XA00MFU2O9/)**). Технологию уборки для разных видов работ в зависимости от периода года регламентирует** [**часть 3.6**](https://1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MC22NR/) **Правил № 170.**

**Дополнительные работы по уборке территории определяют с учетом особенностей придомовой территории МКД и пожеланий собственников. Такими работами могут быть организация клумб, очистка и ремонт детских и спортивных площадок. Состав дополнительных работ по благоустройству и озеленению придомовой территории собственники** [**определяют на ОСС**](https://1umd.ru/#/document/16/147031/umd0/) **(**[**п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MGE2O8/)**).**

**Решение собственников** [**в зависимости от способа управления**](https://1umd.ru/#/document/16/19827/) **вносят в условия договора управления с УО или в смету расходов ТСЖ, ЖСК. Управляющая МКД организация по поручению собственников выполняет эти работы.**

**Если МКД управляет УО, она может внести свои предложения с расчетом стоимости работ** [**при заключении**](https://1umd.ru/#/document/16/123713/) **договора управления или внесении изменений в договор управления. Предложения УО собственники утверждают на ОСС.**

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

**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**

**июль 2024 г.**