

**Информационный бюллетень**

**№ 9**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**сентябрь 2024 г.**

**Содержание:**

1. **Какие НПА, касающиеся сферы ЖКХ, вступают в силу 1 сентября 2024 года.**
2. **О каких проблемах нового приказа по ГИС ЖКХ написали президенту.**
3. **Обязана ли УО пустить собственника в подвал для подключения к ВДИС.**
4. **Минстрой РФ разъяснил особенности расчёта платы за отопление в МКД.**
5. **Шесть интересных УО выводов КС РФ из практики за II квартал 2024 года**
6. **Должна ли УО указывать в квитанции все услуги по содержанию МКД**
7. **Обзор новых ГОСТов, полезных при управлении, содержании и ремонте МКД**
8. **Какие НПА, касающиеся сферы ЖКХ, вступают в силу 1 сентября 2024 года**

**В преддверии осени мы традиционно сделали подборку НПА, которые начинают действовать в начале сентября и коснутся сферы ЖКХ. Читайте о главных изменениях в законодательстве, регулирующем управление МКД, получение лицензий, обслуживание домов, капремонт, расчёты за вывоз ТКО и размещение информации в ГИС ЖКХ.**

**С новыми условиями для получения лицензии и с изменениями в вопросы квалификационного экзамена**

**Лицензионные требования. Вносятся изменения в ст. ст. 193, 195 ЖК РФ (Федеральный закон от 25.12.2023 № 662-ФЗ). Они направлены на ужесточение требований к руководителям и учредителям управляющих организаций:**

**- не привлечение лицензиата к административной ответственности за грубое нарушение лицензионных требований в течение трёх лет, предшествующих дате получения лицензии или дате продления срока её действия;**

**- отсутствие в Едином реестре (ЕФРСБ) сведений о банкротстве в последние три года другой УО с теми же должностными лицами и, или учредителями.**

**Квалификационный аттестат. Для приведения документа в соответствие с № 662-ФЗ Минстрой РФ разработал приказ от 04.07.2024 № 443/пр. Ведомство корректирует вопрос 24 квалификационного экзамена для руководителей УО и ответы на него (приложение № 4 к № 789/пр).**

**О Правилах обслуживания лифтов и лицензировании работ по дератизации и дезинфекции Лифты.**

**Утратило силу действовавшее семь лет ПП РФ № 743 – его заменило постановление Правительства РФ от 20.10.2023 № 1744 с обновлёнными требованиями к обслуживанию подъёмников. В соответствии с п. 16 Правил № 1744, владелец лифта обеспечивает выполнение работ по его установке, демонтажу, содержанию и ремонту самостоятельно или на основании договора со специализированной организацией. ➡ Читайте обзор документа Дератизация, дезинфекция и дезинсекция становятся лицензируемыми видами деятельности (Федеральный закон от 29.05.2023 № 194-ФЗ). Согласно Федеральному закону от 26.02.2024 № 22-ФЗ, получить лицензию на такие работы нужно с 1 сентября 2024 до марта 2025 года. Одновременно с этим требованием в силу вступило Положение о лицензировании услуг по дезинфекции, дезинсекции и дератизации (ПП РФ от 20.03.2024 № 337).**

**Об извещении должника о заявлении на судебный приказ и повышении госпошлин**

**Взыскание долгов. В соответствии с Федеральным законом от 12.06.2024 № 135-ФЗ, теперь взыскатель обязан направить должнику копию заявления о вынесении приказа, чтобы тот заблаговременно узнал о требованиях. Без подтверждения отправки судья не примет такое заявление (ст. ст. 124, 113, 333 ГПК РФ). Также с пяти до десяти дней увеличится период составления мотивированного постановления на всех стадиях процесса (ст. ст. 126, 199, 329, 390.1 ГПК РФ). 8 сентября произойдёт резкий рост судебных госпошлин (Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ). Как отмечают эксперты Ассоциации «Р1», они не повышались с 2015 года, а инфляция есть. Но с 2015 по 2024 годы она составила 71%, а пошлины вырастут в 10-30 раз: за подачу судебного приказа при размере взыскиваемой суммы до 10 000 вместо 200 рублей нужно заплатить 2 000; за иск в суд общей юрисдикции – не 400, а 4 000 рублей; кассационная жалоба обойдётся юрлицу в 20 000.**

**О проведении обследования дома и строительном контроле при капремонте**

**Техническое обследование МКД при подготовке к капремонту с 1 сентября проводится на основании решения ОСС или согласно нормативному акту субъекта РФ (Федеральный закон от 27.11.2023 № 561-ФЗ). Чтобы инициировать его, жители должны провести ОСС: «за» нужно собрать ⅔ и более от всех голосов в доме (ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). На этом собрании также нужно утвердить источник финансирования работ. Если данное решение примет субъект, обследование будет оплачено из бюджетных средств региона. Осмотры смогут выполнять только юридические лица – члены саморегулируемых организаций, а итоги должны размещаться в ГИС ЖКХ. Результаты такой проверки МКД станут основанием для внесения изменений в региональную программу капремонта в части переноса срока или определения очерёдности его проведения. Строительный контроль может осуществлять уполномоченный региональной властью орган или подведомственное ему госучреждение. При этом собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счёте, вправе принять решение об отказе от такого контроля со стороны уполномоченного органа (Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ).**

**С новыми правилами расчётов за вывоз ТКО и требованиями к подтверждению лицензий**

**Плата за вывоз ТКО. Правительство РФ утвердило новые правила коммерческого учёта твёрдых коммунальных отходов (постановление от 24.05.2024 № 671). Кабмин определил несколько методов: базовый – расчётный с применением нормативов; исходя из количества и объёма контейнеров, графика вывоза и средней плотности мусора; исходя из массы, определённой с использованием средств измерения. Правила № 671 будут действовать шесть лет. При этом утратило силу постановление Правительства РФ 03.06.2016 № 505, на которое сейчас ссылаются суды в спорах о методиках расчёта платы за вывоз ТКО. ➡ Будет ли оплата вывоза по факту Также с 1 сентября действует Федеральный закон от 28.04.2023 № 170-ФЗ. Он касается компаний, получивших лицензии на сбор, транспортировку, обработку, утилизацию и размещение отходов I-IV классов опасности. Теперь они должны каждые три года подтверждать соответствие лицензионным требованиям (ч. 2 ст. 19.3 Федерального закона от 04.06.2011 № 99-ФЗ).**

**О создании системообразующих сетевых компаний и интеллектуальных системах контроля качества воды СТСО.**

**С 1 сентября 2024 года в регионах начнут работать системообразующие сетевые организации (Федеральный закон от 13.07.2024 № 185-ФЗ). В их обязанности будут входить в том числе: взаимодействие с потребителями и энергосбытовыми компаниями в режиме единого окна; эксплуатация бесхозяйных электросетевых объектов; устранение масштабных аварий на сетях прочих территориальных сетевых организаций (ТСО) по решению региональных штабов по обеспечению безопасности электроснабжения; участие в рассмотрении проектов инвестпрограмм сетевых компаний в том же регионе и обсуждении предложений по тарифам на передачу электроэнергии. Среди других изменений осени: Упрощается порядок строительства и реконструкции линейных объектов, для которых не требуется подготовка рабочей документации (Федеральный закон от 08.08.2024 № 280-ФЗ). При производственном контроле воды допустимо использовать системы автоматизации. Данные об этом нужно будет указывать в эксплуатационной документации на средства измерения (ПП РФ от 07.02.2024 № 130).**

**О досудебном обжаловании отказов на выдачу разрешений и новых правилах оплаты сверхурочной работы**

**Аккредитация. Согласно распоряжению Правительства РФ от 17.08.2024 № 2229-р, с 1 сентября вводится обязательное досудебное обжалование отказов в выдаче 194 видов разрешений и аттестаций через портал «Госуслуги». В списке – аккредитация юр. лиц и ИП в национальной системе, которую, например, нужно получать для поверки приборов учёта. Оплата труда. Также внесены изменения в ст. 152 ТК РФ о новых правилах расчётов за сверхурочную работу – с учётом всех выплат, включая компенсационные и стимулирующие (Федеральный закон от 22.04.2024 № 91-ФЗ). Умный дом получил свой стандарт – ГОСТ Р 71200-2023 (приказ от 29.12.2023 № 1767-ст). Документ содержит перечень внутридомовых и внутриквартирных решений, в том числе для МКД, а также виды систем для жилых комплексов. Как указано в ГОСТе, технологии не должны быть привязаны к конкретным программам и производителям: требуется совместимость с оборудованием разных изготовителей.**

**С обновлёнными требованиями к срокам, составу и периодичности размещения информации в ГИС ЖКХ**

**Центральным событием этой осени, как и предыдущих шести месяцев, мы считаем обновление требований к срокам, составу и периодичности размещения информации в ГИС ЖКХ. Привычный всем № 74/114/пр заменён приказом Минстроя РФ от 07.02.2024 № 79/пр. Обо всех важных изменениях, которые затронут работу УО, ТСЖ и кооперативов в системе, на отдельном онлайн-семинаре рассказала наш эксперт Маргарита Кобко: материалы с него, в том числе сравнительная таблица № 74/114/пр и № 79/пр, – под отчётной статьёй.**

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

1. **О каких проблемах нового приказа по ГИС ЖКХ написали президенту**

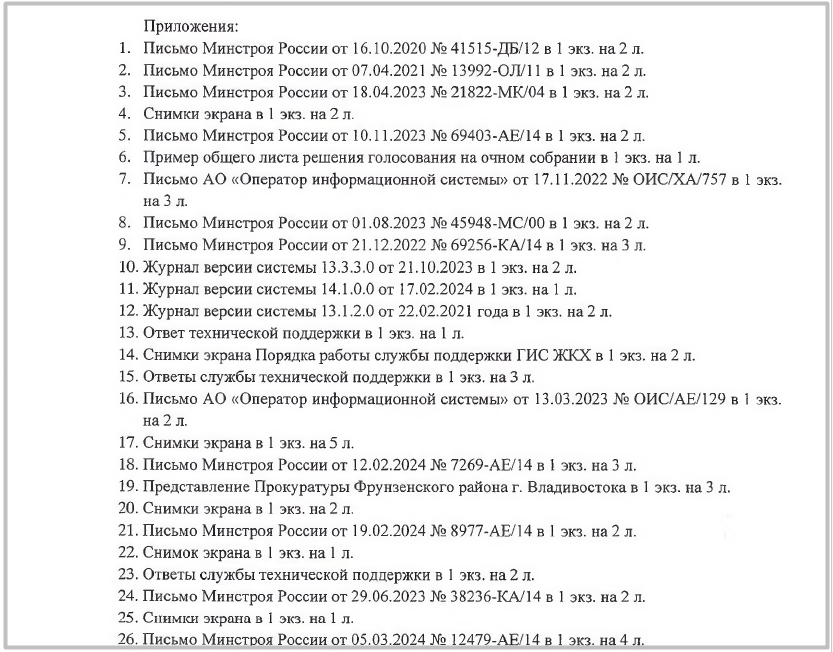
**До вступления в силу нового приказа о порядке, сроках и периодичности размещения информации в ГИС ЖКХ остался месяц. Недоработки и противоречия, которые мы нашли при анализе документа, осложнят работу УО и ТСЖ в системе. Об этом мы писали в Минстрой РФ, оператору и даже президенту. Читайте, о каких проблемах идёт речь.**

**Новый приказ № 79/пр содержит многочисленные нестыковки с НПА и функционалом ГИС ЖКХ**

Ещё на этапе подготовки нового приказа специалисты РосКвартала изучили документ и, как просили авторы будущего НПА, подготовили к нему замечания. Мы указали на нестыковки приказа и функционала ГИС ЖКХ, появление новых обязанностей для управляющих организаций и даже на орфографические ошибки. «Все предложения, которые отправил РосКвартал на стадии обсуждения проекта, были проигнорированы», – отметила Маргарита Кобко, наш эксперт по ГИС ЖКХ, на онлайн-семинаре по новому НПА.

После публикации уже подписанного приказа от 07.02.2024 № 79/пр РосКвартал не смирился с ситуацией:

- мы долго вели переписку с Минстроем РФ и оператором ГИС ЖКХ, но так и не получили конструктивного ответа от ведомств. Поэтому подготовили письмо в администрацию президента.



История переписки РосКвартала с ответственными за ГИС ЖКХ ведомствами – эти письма мы приложили к обращению, направленному 22 июля 2024 года в администрацию президента

На 14 страницах наши специалисты подробно изложили все проблемы, с которыми 1 сентября столкнутся поставщики информации в системе. Ниже расскажем о наиболее важных из них.

**В системе отсутствует информация о кадастровых номерах объектов недвижимости или она недостоверна**

Обязанность размещать в ГИС ЖКХ информацию о кадастровых номерах зданий, помещений и квартир закреплена за Росреестром и его территориальными органами (пп. 4, 7, 8 п. 1 приказа Минстроя РФ от 13.09.2023 № 660/пр). В свою очередь, согласно п. п. 2.1.2, 2.12.2, 2.14.2 гл. 11 приказа № 79/пр, УО, ТСЖ и кооперативы обязаны внести эти сведения, выбрав из системы, или разместить информацию об отсутствии кадастрового номера в случае, если он не присвоен объекту недвижимости. То есть управляющие организации технически могут разместить информацию о кадастровых номерах только в случае, если Росреестр должным образом выполняет свои обязанности. На практике при установке такой связи они сталкиваются с рядом трудностей, что приводит к следующим последствиям: невозможно инициировать проведение ОСС в системе, если в ней размещено менее 60% кадастровых номеров помещений; отсутствует техническая возможность для собственников принять участие в голосовании с использованием ГИС ЖКХ; снижается процент раскрытия информации в аналитических отчётах контролирующих органов – в итоге ведомства необоснованно требуют от УО устранить нарушения; ограничивается работа владельцев помещений в личных кабинетах системы и в приложении.

**Появилась обязанность УО и ТСЖ размещать в системе СНИЛС собственника**

Согласноп. 18.4.2.1.2 главы 11 приказа № 79/пр, при размещении информации о решении по вопросам, поставленным на голосование, УО обязаны разместить в системе СНИЛС собственника. Но нормы ЖК РФ не предусматривают наличие в реестре собственников помещений СНИЛС жителей домов. В пп. «б» п. 4 Правил № 416 закреплена обязанность УО вести такие реестры в соответствии с положениями ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ, в том числе в электронном виде с учётом требований НПА о защите персональных данных. В реестре должны содержаться сведения, позволяющие идентифицировать собственников: фамилия, имя и отчество, номер помещения в МКД и сведения о размерах доли в праве на общее имущество. Про СНИЛС в них нет ни слова, и жители в редких случаях готовы предоставлять эти данные УО, ТСЖ или кооперативу. Помимо заполнения данных об ОСС в системе, СНИЛС потребуется ТСЖ согласно п. 1.22.2.1.2 разд. 11 приказа № 79/пр – при внесении информации о членах объединения. Раньше в этом требовании стояла оговорка «при наличии». И хотя в системе это поле по-прежнему можно пропустить, с 1 сентября указывать такие данные станет обязательно: это учтут при проверках органы ГЖН.

**В ГИС ЖКХ нельзя внести сведения о размере платы по результатам конкурса, по решению органа МСУ, по договору с застройщиком**

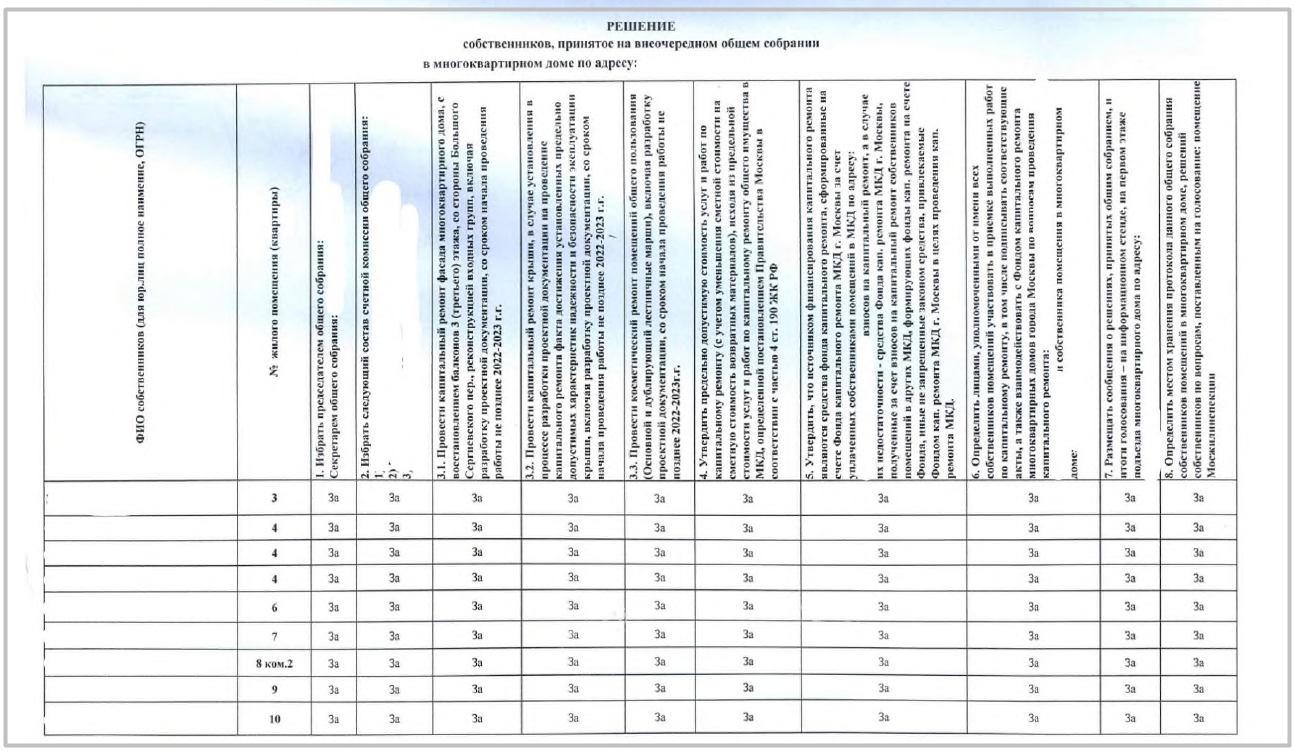
Обязанность УО размещать в системе информацию о размере платы за содержание и ремонт общего имущества МКД прописана в п. 7.1 гл. 11 приказа № 79/пр. Для этого следует внести в ГИС ЖКХ протокол ОСС, на котором принято соответствующее решение. Требование возможно выполнить, если компания управляет домом по договору управления, утверждённому на ОСС. Но приказом № 79/пр не предусмотрены иные способы установления размера такой платы: по результатам открытого конкурса, по решению органа местного самоуправления или по договору с застройщиком (пп. 5 п. 38 Правил № 75, ч. 4 ст. 158, ч. 14 ст. 161 ЖК РФ). В ГИС ЖКХ даже нет функционала для размещения размера платы по договору с застройщиком. В ответ на наш запрос Минстрой России в письме от 05.03.2024 № 12479-АЕ/14 сообщил, что в план работ по модернизации системы на 2024 год не включены такие доработки. «Функционал важен для управляющих МКД, поэтому мы продолжим добиваться его добавления в ГИС ЖКХ», – рассказала Маргарита Кобко.

**Необходимо размещать данные во вкладке «Фиксация работ и услуг» в отсутствие такой обязанности по приказу**

РосКвартал в течение нескольких лет вёл переписку с Минстроем РФ по вопросу, на основании какого пункта НПА управляющие домами должны размещать информацию во вкладке «Фиксация работ и услуг». Прямого ответа мы не получили, а в 2023 году в ведомстве признали, что эта вкладка необязательна. Подтверждает это и приказ № 79/пр: в нём нет требования вносить информацию о фиксации работ и услуг. При этом в систему необходимо размещать акты выполненных работ. И с середины февраля 2024 года ГИС ЖКХ не позволяет добавить АВР без заполнения вкладки с фиксацией. «Крупным компаниям необходимо вносить фиксацию работ и услуг перед размещением каждого акта, что грозит огромными временными затратами, которые выльются и в финансовые – в виде зарплат сотрудников», – отметила Маргарита Кобко.

**В ГИС ЖКХ нельзя без нарушения НПА о персональных данных внести решения участников ОСС единой таблицей**

В соответствии с п. 18.4 гл. 11 приказа № 79/пр, УО обязаны размещать в системе информацию о решении собственников по вопросам, поставленным на голосование. Такие документы вносятся в систему отдельно от протокола, по каждому собственнику с прикреплением электронного образа бюллетеня (п. 19.4 разд. 10 приказа № 74/114/пр). Но часто при проведении ОСС в очном формате решения его участников оформляются единым листом. Разместить каждое из них отдельно во вкладке «Решения собственников» ГИС ЖКХ технически невозможно:



В таком листе голосования указаны ФИО собственников, номера помещений, решения каждого участникам ОСС по вопросам повестки, а также ставятся их подписи Мы сообщили о проблеме оператору системы. Тот ответил, что размещение в ГИС ЖКХ такого рода документов не предусмотрено законодательством, хотя: такой лист голосования является обязательным приложением к протоколу ОСС и должен быть размещён в системе (п. 20 приказа № 44/пр); требований к оформлению письменных решений собственников для очной формы собрания нет – они установлены только для очно-заочного и заочного ОСС (ч. 4.1, ч. 5 ст. 48 ЖК РФ). РосКвартал начал переписку с Минстроем РФ. В письме от 21.12.2022 № 69256-КА/14 он сообщил, что УО обязана размещать в ГИС ЖКХ все протоколы и решения, присланные инициаторами ОСС, – даже не соответствующие требованиям № 44/пр и в отсутствие кворума. «Из этого ответа мы делаем вывод, что в системе подлежат размещению протоколы и все приложения к ним, в том числе решения, оформленные общим листом голосования», – подытожила Маргарита Кобко. Но сейчас сделать это можно только с нарушением ст. 7 № 152-ФЗ о защите персональных данных: прикрепить электронный образ таблицы с данными обо всех участникам ОСС и их решениях к протоколу или разместить её много раз – по каждому собственнику. Все участники собрания видят данные других голосовавших.

**Обо всех нововведениях приказа № 79/пр и письме президенту – на телеграм-эфире в августе**

Помимо этих вопросов к приказу № 79/пр и функционалу системы, мы написали в обращении президенту и о других, например: о неудовлетворительной работе службы технической поддержки ГИС ЖКХ; о нарушении принципа однократности размещения информации в системе; об отсутствии возможности внести промежуточную бухгалтерскую отчётность. «Наша цель – чтобы требования приказа № 79/пр соответствовали функционалу ГИС ЖКХ и наоборот, а также реальным обязанностям и возможностям УО и ТСЖ», – подчеркнула Маргарита Кобко. – «К сожалению, администрация президента перенаправила письмо в Минстрой РФ. Но мы от лица тысяч организаций по всей России, наших клиентов и читателей портала, продолжим добиваться упрощения их работы в системе». А пока приглашаем всех 15 августа на телеграм-эфир «ГИС ЖКХ от А до Я», где наш эксперт расскажет, как поставщикам информации с 1 сентября работать в системе.

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

1. **Обязана ли УО пустить собственника в подвал для подключения к ВДИС**

**С требованием обеспечить доступ к общему имуществу МКД могут выступать как от собственников, так и от УО. Разбираем судебную практику по вопросу, в том числе новое дело, где предприниматель добивался допуска в подвал для подключения нежилого помещения к внутридомовым инженерным системам. Узнайте, что решили инстанции.**

**Предприниматель планировал перепланировку нежилого помещения и подключение его к ХВС, ГВС и канализации**

**Индивидуальный предприниматель обратился в УО с заявкой на подключение его помещения к общедомовым системам ХВС, ГВС и канализации, приложив рабочую и проектную документацию на организацию в доме досугового центра. Компания выдала ИП технические рекомендации: магистраль холодного и горячего водоснабжения на нежилые помещения нужно выполнить в подвале. Тогда собственник запросил туда доступ, но ответа не получил. После повторного письма и претензии ИП подал иск в суд, требуя пустить рабочих в общедомовое помещение и взыскать с УО неустойку – 10 000 рублей за каждый день неисполнения решения (дело № А60-2673/2023). Управляющая организация в отзыве на иск отметила, что собственник при проведении работ изменил назначение нежилого помещения – с досугового центра на сауну. Поэтому выданные ему ранее технические рекомендации недействительны, нужно получить новые: количество водоразборных точек увеличится. К тому же согласно проекту дома нежилое помещение не подключено к ВДИС, следовательно, собственник собирается провести переустройство сетей и перепланировку. Эти работы в установленном законом порядке не согласованы.**

**УО не пустила собственника в подвал из-за несогласованного переустройства сетей дома**

**Суд первой инстанции запросил мнение водоканала, с которым ИП заключил договоры водоснабжения и водоотведения. РСО отметила, что технические рекомендации, на которые ссылается УО, получать необязательно. При этом подключение сантехнических приборов к общедомовым магистралям, согласованное техническими условиями, возможно только в подвале МКД, куда управляющая организация истца не пускает.**

**Инстанция указала:**

**- УО не представила доказательств изменения назначения помещения; работы по подключению к сетям не являются перепланировкой**

**– трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, отопления, а также радиаторы центрального отопления на поэтажных планах не показываются (п. 3.16 приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37).**

**В итоге иск предпринимателя был удовлетворён, и инстанция утвердила для УО неустойку в 5 тысяч рублей за каждый день просрочки исполнения решения.**

**УО не вправе запретить собственнику пользоваться общим имуществом**

**Управляющая организация подала жалобу, настаивая, что ИП собирается провести в доме несогласованные перепланировку помещения и переустройство ВДИС, а также организовать сауну вместо досугового центра. Апелляционный суд, рассмотрев спор, указал:**

1. **В помещении ИП установлен узел учёта, собственник заключил договоры с РСО на коммунальные услуги. Поэтому, в силу требований постановления Правительства РФ от 04.09.2013 № 776, потребителю не нужно получать технические условия на подключение к системе холодного и горячего водоснабжения, водоотведения.**
2. **Собственник помещения вправе беспрепятственно пользоваться общим имуществом МКД и иметь к нему доступ (п. 1 ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. п. 5, 6 Правил № 491).**
3. **Отсутствие согласования с органом МСУ переустройства или перепланировки в споре «не может являться основанием для отказа» в удовлетворении требований ИП. Данный факт не влияет на незаконность позиции УО о его недопуске в подвал.**

**Судья указал:**

**если управляющая организация считает, что несогласованные работы нарушат чьи-то права и, или интересы, она вправе обратиться с иском к предпринимателю. А решение по рассматриваемому делу инстанция оставила в силе, в том числе в части уплаты неустойки за невыполнение требований.**

**УО вправе не пустить собственника в общий подвал МКД, если докажет нарушение прав и интересов других лиц Но УО не воспользовалась советом апелляционного суда и продолжила борьбу в рамках того же дела. Она подала кассационную жалобу, настаивая, что ИП:**

**- провёл переустройство в обход закона – установил и перенёс инженерные сети, санитарно-техническое оборудование;**

**- с помощью суда избежал проверки проекта перепланировки органом МСУ и нарушил запрет на размещение бани в МКД (п. 8.5.1 СП 2.1.3678-20);**

**- не получил согласия ОСС на подключение оборудования к общедомовым сетям.**

**Но инстанция повторила позицию коллег: несогласование перепланировки не является предметом рассматриваемого спора. Управляющая организация может обратиться в суд с иском, если полагает, что из-за действий ИП нарушены права и интересы самой компании или собственников помещений в МКД.**

**Верховный суд России отказался рассматривать жалобу УО (определение от 10.06.2024 № 309-ЭС24-8385).**

**Он отметил, что компания не вправе препятствовать собственнику в пользовании имуществом для подключения к ВДИС в рамках договоров с РСО и по согласованной ранее документации.**

**Предоставление доступа к общему имуществу – обоюдная обязанность УО и жителей дома Судебная практика о доступе к общему имуществу в МКД обширна: в ней есть примеры, где собственники требуют такого доступа от УО или ТСЖ, а есть и ситуации наоборот – когда жители не пускают сотрудников управляющих организаций в квартиры для ремонта сетей или иных общих конструкций.**

**Минстрой России в письме от 07 06.2021 № 13759-ОГ/04 указал, что собственник имеет право получить доступ к техническим помещениям дома в любое время, если это не нарушает права и законные интересы проживающих в МКД граждан.**

**Также такой житель дома должен соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические. В деле № А40-37034/2021, похожем на рассмотренный выше спор, ТСН закрыло собственнику-юрлицу доступ в общедомовое помещение, где тот разместил своё оборудование. Суды, в том числе ВС РФ, признали право компании наравне с другими жителями пользоваться общими помещениями МКД, если это не нарушает интересы соседей. Товарищество не привело доказательств таких нарушений. При этом УО и ТСЖ также вправе получать доступ к общедомовому имуществу – расположенному в квартирах собственников или если только через такие помещения можно к нему подобраться. Это необходимо для проведения осмотров, текущего и капитального ремонта такого имущества. Например, в Кургане управляющая организация в судебном порядке получила право войти в квартиру собственника, чтобы заменить секцию канализационной трубы, а регоператор по капремонту только через суд добился права войти в квартиру для ремонта балконной плиты. Подборку подобных решений вы найдёте на нашем портале.**

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

1. **Минстрой РФ разъяснил особенности расчёта платы за отопление в МКД**

**В новом письме о коммунальных услугах Минстрой России разобрал нюансы расчётов за отопление в МКД при нулевых показаниях индивидуального прибора учёта. Ведомство отметило, что такие данные ИПУ – результат самовольного отключения помещения от внутридомовой системы теплоснабжения.**

**В письме от 25.06.2024 № 16329-ОГ/00 указано, что объём потребления коммунальной услуги рассчитывается исходя из показаний ИПУ, а при его отсутствии – по нормативам, утверждённым в регионе (ст. 157 ЖК РФ).**

**Формулы расчётов не зависят от условий отопления отдельных помещений МКД (п. п. 42(1), 43, прил. 2 к Правилам № 354). НПА не предусмотрен случай, когда объём потребления по показаниям ИПУ в течение отопительного сезона равен или близок к нулю. Такие данные могут быть следствием перекрытия потребителем арматуры на вводе в квартиру, что является нарушением пп. «в» п. 35 Правил № 354.**

**Нельзя самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, прописанные в технической документации на МКД, и увеличивать поверхности их нагрева.**

**Как указал Минстрой РФ, в такой ситуации нулевые или близкие к нулю объёмы потребления по ИПУ теплоэнергии означают, что потребитель не сдал показания вовсе. И расчёт платы за услугу производится согласно Правилам № 354:**

**- в первые три месяца по п. 59 – исходя из среднемесячного потребления;**

**- по истечении этого периода – по формулам 3(1), 3(4), 3(7) приложения № 2 как для помещения, не оборудованного ИПУ;**

**- п. 60 в отношении коммунальной услуги по отоплению не применяется. «После всестороннего анализа [...] имеющиеся проблемные вопросы будут учтены при разработке [...] проекта изменений в Правила № 354», – рассказал Минстрой РФ в письме о планах очередной корректировки НПА.**

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

1. **Шесть интересных УО выводов КС РФ из практики за II квартал 2024 года**

**Конституционный Суд России опубликовал обзор практики за II квартал 2024 года, куда вошли разъяснения по банкротным, гражданско-правовым, трудовым и процессуальным спорам. В него включены и решения по делам по вопросам ЖКХ и смежных сфер: интересные и полезные УО и ТСЖ – в нашей статье.**

**УО обязана управлять домом после истечения срока договора, если новая компания не выбрана**

**О двух постановлениях КС РФ мы уже рассказывали на нашем портале, подводяитоги практики судов за I полугодие 2024 года. Одно из них – об управлении МКД после истечения срока договора с собственниками (от 18.04.2024 № 19-П). Суд проверил конституционность ч. 10 ст. 162 и ч. 3 ст. 200 ЖК РФ. Жалобу подала УО, которую обязали оплатить задолженность перед РСО за период после истечения срока действия договора. Но, поскольку новая организация не была выбрана, инстанции посчитали, что УО-истец по-прежнему управляла домом по ч. 3 ст. 200 ЖК РФ. Проанализировав нормы НПА, Суд отметил: если МКД некому управлять, то принуждение УО работать в доме после истечения срока действия договора «не лишено конституционной целесообразности». При этом компания, которая попала в подобную ситуацию, вправе требовать от органа МСУ провести открытый конкурс, в том числе добиваться этого через суд.**

**Обратиться за индексацией присуждённых сумм можно только в течение года после исполнения решения суда**

**Также мы отдельно разбирали постановление КС РФ от 20.06.2024 № 31-П – о периоде, когда можно обратиться за индексацией присуждённых сумм. Энергосбыт взыскал с электросетевой компании почти 2 млн рублей долга, но организация погасила его только через год. Спустя 10 лет РСО обратилась за индексацией присуждённых сумм из-за неисполнения судебного решения, и три инстанции это требование удовлетворили (дело № А50-10315/2010). ВС России приостановил разбирательство и попросил КС РФ проверить конституционность ст. 183 АПК РФ, поскольку в ней не прописан предельный срок обращения за индексацией. Из-за этого инстанции трактуют его по-разному – без ограничений или в пределах срока исковой давности. КС РФ пришёл к выводу, что статья не соответствует Конституции России, поскольку позволяет произвольно определять срок для обращения с заявлением об индексации. Это противоречит принципам равенства и справедливости. Законодатели обязаны устранить эту неопределённость, а до этого момента обратиться за индексацией присуждённых сумм можно в течение одного года со дня исполнения решения.**

**Суды могут признать квартиру принятой в наследство, если наследник в ней давно зарегистрирован и проживает**

**На выставке «ЖКХ России» эксперты Ассоциации «Р1» обсудили с УО и ТСЖ, с кого взыскать долги за ЖКУ, если собственник умер, а наследство не принято. Одному из аспектов этого вопроса посвящено постановление КС РФ от 27.05.2024 № 25-П из обзора практики. Спор возник между прописанным в квартире мужчиной, который официально не оформил право собственности на жильё, и органом МСУ, потребовавшим признать помещение выморочным имуществом и выселить из него жильцов. Суды встали на сторону муниципалитета, поскольку факт регистрации не относится к действиям по фактическому принятию наследства (п. 1 ст. 1152, п. 2 ст. 1153 ГК РФ). Тогда Конституционный Суд РФ по жалобе мужчины дал оценку конституционности этих норм. Наследник принял имущество, если он совершил действия, свидетельствующие об этом, в том числе старался сохранить наследство, защищал его от притязаний третьих лиц, платил за его содержание, а также если погасил долги наследодателя. КС РФ указал: раз на дату открытия наследства гражданин был законно зарегистрирован в квартире, проживал в ней на момент возникновения спора с органом МСУ, суды должны учесть это как основание, чтобы считать наследство принятым.**

**Сотрудник не вправе из-за задержки зарплаты требовать с работодателя проценты за пользование чужими деньгами**

**Поскольку УО и ТСЖ являются работодателями, им будут интересны выводы КС РФ из постановления от 04.04.2024 № 15-П,  определений от 09.04.2024 № 832-О и № 833-О. Работник через два года после незаконного увольнения добился восстановления в должности. Суд обязал работодателя выплатить 900 тысяч рублей – средний заработок за время вынужденного прогула и компенсацию морального вреда. Деньги пришли с опозданием, поэтому сотрудник потребовал ещё и проценты за пользование чужими средствами. Но Конституционный Суд РФ посчитал, что работник не может претендовать на такую выплату: её регулирует Гражданский кодекс РФ. Норма не применяется к трудовым отношениям. Как отметила инстанция, в этой ситуации используется ст. 236 ТК РФ – «Материальная ответственность работодателя за задержку заработной платы».**

**Индивидуальный предприниматель не может взыскать компенсацию вреда чести и достоинству**

**Эксперты Ассоциации «Р1» в июле рассказали, что получить лицензию на управление МКД может не только юридическое лицо, но и индивидуальный предприниматель. Этой категории УО будет интересно определение КС РФ от 11.06.2024 № 1441-О. Собственник газеты на сайте своего издания опубликовал материал о деятельности ИП, и эти сведения арбитражный суд признал порочащими честь, достоинство и деловую репутацию. И предприниматель взыскал с владельца ресурса сразу две компенсации: 30 тысяч рублей – через арбитражный суд за вред деловой репутации ИП; 15 тысяч – через суд общей юрисдикции за моральный ущерб чести и достоинству физлица. Инстанции посчитали, что законодательство не запрещает предпринимателю взыскивать компенсацию морального вреда одновременно с деньгами за «репутационный вред» бизнесу. Но Конституционный суд РФ с ними не согласился: ст. 152 ГК РФ прямо запрещает взыскивать моральный ущерб за нарушение деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности. ИП вправе обратиться за такой компенсацией, только если одновременно с этим оскорбили его честь и достоинство как гражданина.**

**Нельзя отказаться от оплаты вывоза ТКО из-за отсутствия площадки для накопления отходов**

**О ещё одной позиции КС РФ, не вошедшей в обзор за II квартал 2024 года, рассказала Елена Шерешовец, глава Экспертного совета Ассоциации «Р1». Оно касается платы за обращение с ТКО (определение от 30.05.2024 № 1278-О). Потребители обратились в суд, требуя, чтобы регоператор не начислял им плату за вывоз отходов, поскольку на придомовой территории отсутствуют места для их накопления. Но инстанции отказали истцам, сославшись на пункты Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ и Правил № 1156. Тогда жители попросили КС РФ проверить конституционность этих норм. Суд не нашёл противоречий между пунктами № 89-ФЗ, Правил № 1156 и статьями Конституции РФ. Он указал, что услуга по вывозу ТКО возникает не в силу факта её реального потребления, а из-за необходимости обеспечивать сохранность и надлежащее санитарное состояние помещения и прилегающей к нему территории. Освобождение потребителя от платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО нарушило бы баланс интересов в этой сфере, а также требования о праве каждого на благоприятную окружающую среду и обязанности сохранять природу. По мнению КС РФ, потребителям нужно через суд требовать не отмены платы за вывоз ТКО, а исполнения органом МСУ обязанности по созданию мест накопления отходов.**

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

1. **Должна ли УО указывать в квитанции все услуги по содержанию МКД**

**Практика по вопросу о содержании платёжного документа за ЖКУ пополнилась новым делом, дошедшим до ВС РФ. Управляющая организация и ГЖИ спорили о том, обязана ли компания вместо строки «содержание общего имущества» перечислять все работы и услуги, прописанные в договоре. Узнайте, к чему пришли суды.**

**Все работы и услуги по содержанию общего имущества и их стоимость прописываются в договоре управления МКД**

Управляющая организация из Ивановской области в платёжных документах за ЖКУ указывала строки «текущий ремонт» и «содержание общего имущества». Один из жителей дома посчитал, что это неправильно: в утверждённом на ОСС договоре размер платы установлен по отдельным статьям, с разбивкой. Собственник пожаловался в ГЖИ. По итогам проверки ведомство сделало вывод, что УО не исполняет договор управления надлежащим образом. Компания обязана подробно прописывать в платёжном документе, сколько и за какие услуги платят собственники. Получив от органа ГЖН предписание, организация подала иск с требованием признать его незаконным, ведь формулировка «содержание общего имущества» соответствует ЖК РФ (дело № А17-6085/2023).

Выполнение условий договора управления – лицензионное требование к УО Суд первой инстанции сослался на договор управления УО с собственниками помещений в МКД. Там прописано, что размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома устанавливается на ОСС в соответствии с приложением № 3 к ДУ. В этом приложении указана плата по отдельным статьям, которые входят в СиТР:

- содержание общего имущества, придомовой территории и контейнерной площадки;

- текущий ремонт; аварийное обслуживание; уборка лестничных клеток;

- ТО внутридомового газового оборудования.

**По каждой из этих работ и услуг утверждён отдельный размер платы.**

Собственники на других ОСС не вносили в него изменений. Но, вопреки условиям договора, в платёжных документах УО указывала только «Содержание общего имущества» и «Текущий ремонт». Инстанция сделала вывод о том, что это нарушение ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, п. 4.2 и приложения № 3 к договору управления спорным МКД. УО попыталась доказать отсутствие законных оснований для проверки ГЖИ. А отступление от условий ДУ, по мнению компании, не является нарушением лицензионных требований. Судья с ней не согласился. В соответствии с пп. «б» п. 3 Положения № 1110, управляющая организация должна исполнять обязанности по договору с собственниками, предусмотренные ч. 2 ст. 162 ЖК РФ. В итоге предписание органа ГЖН осталось в силе.

**Обязанность УО по детализации работ и услуг в квитанции зависит от условий договора управления**

Управляющая организация подала апелляционную жалобу, настаивая: указание всех работ и услуг под одной формулировкой «Содержание общего имущества» не является нарушением лицензионных требований; на структуру и размер платы за жилое помещение это не влияет; формулировка в квитанции полностью соответствует положениям жилищных НПА и п. 3.1.14 договора управления МКД.

Но инстанция не приняла доводы УО. В силу ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, именно собственники помещений в доме устанавливают перечень работ и услуг, размер и структуру платы за них – утвердив существенные условия ДУ. Такая структура изложена в приложении № 3, и жители её не меняли с момента подписания договора.

По мнению судьи, общая формулировка в платёжном документе не позволяет собственникам «получать достоверную информацию об оказанных услугах и выполненных работах, их объёме и периодичности» и является нарушением лицензионных требований.

Оспариваемое постановление ГЖИ содержит конкретные и выполнимые формулировки, они не противоречат законодательству. Апелляционная инстанция отклонила жалобу управляющей организации, за ним – кассация. Верховный суд России также не стал пересматривать дело, согласившись с позицией коллег.

**Ответы на другие вопросы о платёжных документах – в судебной практике**

Судебная практика по содержанию и получению платёжных документов за ЖКУ пополняется постоянно, а итоги споров часто зависят от позиции региональных надзорных органов и судов.

Учитывайте это в работе, а также забирайте подборку решений, где инстанции ответили на вопросы:

- всегда ли оплата допуслуги по квитанции за ЖКУ подтверждает заключение оферты;

- может ли УО или ТСЖ включить в счёт страхование квартиры;

- нужно ли направлять платёжные документы на бумаге;

- может ли житель МКД отказаться платить по документам от расчётного центра; правда ли, что ненаправление квитанции – повод обнулить пени.

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

1. **Обзор новых ГОСТов, полезных при управлении, содержании и ремонте МКД**

**Росстандарт активно разрабатывает и обновляет государственные стандарты 2011-2014 годов в сфере ЖКХ, в том числе по управлению, содержанию и ремонту МКД, предоставлению услуг и применению умных решений. Собрали в одной статье ГОСТы за 2022-2024 годы: забирайте и используйте.**

**Стандарты управления МКД и оценки качества работ и услуг по содержанию общего имущества**

**Начнём обзор с самых важных для УО, ТСЖ и кооперативов стандартов – группы «Услуги ЖКХ и управления МКД». Ранее действовали документы, принятые в 2014 году. Спустя 10 лет Росстандарт актуализировал рекомендации по этой работе: 1 марта 2024 года вступил в силу ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги управления многоквартирными домами.**

**Общие требования» (приказ Росстандарта от 25.07.2023 № 578-ст). Он заменил действовавший ранее ГОСТ Р 56038-2014. Минстрой России в письме от 11.03.2024 № 5892-ОГ/00 отметил, что применение стандарта носит добровольный характер: он не содержит обязательных для исполнения требований. Но УО и ТСЖ могут его использовать по разным причинам, например, для составления договора управления. «Это некая общая фактура, которую можно взять за основу, чтобы создать свои документы по алгоритмам работы», – отметили эксперты Ассоциации «Р1», обсуждая вопрос, зачем нужен ГОСТ, если применять его необязательно.**

**Обзор ГОСТ Р 56038-2023**

**Определять состав общего имущества МКД на основании его паспорта или проектной документации**

**ГОСТ Р 56038-2023 предназначен для УО, ТСЖ и подрядных организаций, выполняющих работы и оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. В документе они обозначены одним словом – «исполнитель». В ч. 3 ГОСТ Р 56038-2023 даны термины и определения, применяемые в документе. Например, согласно п. 3.5 ч. 3, заказчик услуг по управлению МКД – это собственники, обладающие более чем 50% от общего числа голосов в данном доме, орган управления ТСЖ или кооператива, а также застройщик. Все эти лица могут выступать в качестве одной стороны заключаемого договора. В примечании к п. 4.2 ч. 4 указано, что состав общего имущества МКД исполнитель определяет на основании паспорта дома, в том числе электронного в ГИС ЖКХ. Если такого паспорта нет – на основании проектной документации или инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, актов технических осмотров и иных технических документов. Рекомендуемая форма перечня общего имущества как приложения к договору управления приведена в прил. «А». Подготовка УО предложений собственникам по вопросам содержания общего имущества в многоквартирном доме включает проведение мероприятий, предусмотренных ГОСТ Р 70773-2023 (раздел 7 ГОСТа).**

**Проверять состав и актуальность документов на МКД**

**В разделе 5 ГОСТа описаны требования к хранению, ведению и передаче технической документации на многоквартирный дом. Так, согласно п. 5.1, после её получения от собственников или лица, ранее управлявшего МКД, исполнитель должен проверить документы на соответствие утверждённому перечню и на актуальность содержащихся в них сведений.**

**Перечень документов указан в п. п. 24, 26 Правил № 491, п. 1.5.1 Правил № 170, п. 5б(1), пп. «б» п. 57 Правил № 354 ипп. пп. «д, д(1)» п. 18 Правил № 124. Также этот перечень вместе со сроками хранения документов приведён в приложении «Б» к ГОСТу, а в приложении «В» – образец акта их приёмки-передачи.**

**Если каких-то документов нет или они неактуальны, исполнитель направляет лицу, передавшему пакет, уведомление о необходимости предоставить их или обновить.  При этом у УО должен быть утверждённый порядок по ведению, актуализации и хранению технической и иной документации на многоквартирный дом (п. 5.9). Как указано в п. 5.2, новая УО или ТСЖ принимают «необходимые меры к получению недостающих документов и сведений». Если получить их невозможно, то управляющая организация должна согласовать с собственниками помещений порядок восстановления таких документов (п. 5.3).**

**Собирать и хранить предоставленные персональные данные жителей МКД**

**Отдельный раздел ГОСТа посвящён работе УО и ТСЖ с персональными данными собственников и нанимателей помещений в МКД:**

* **В п. 6.1 указана обязанность исполнителя услуг по управлению домом собирать, уточнять и хранить ПДн, вести реестр, но с оговоркой – «при предоставлении информации собственниками таких помещений».**
* **В п. 6.3 закреплено, что УО и ТСЖ принимает и передаёт в органы регистрационного учёта документы о постоянном или временном проживании граждан в доме.**

**Готовить предложения собственникам по капремонту в зависимости от способа формирования его фонда**

**В разделах 8 и 10 ГОСТа – правила подготовки предложений УО и ТСЖ по капитальному и текущему ремонту общего имущества в доме:**

1. **В сфере капремонта эта процедура зависит от того, где формируется фонд – на счёте регионального оператора или на спецсчёте.**

**Если это регоператор, то, согласно п. 8.4, в предложение включаются работы: -- -**

**- предусмотренные региональной программой и требующие досрочного выполнения, например, ремонт крыши, фасада, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу;**

**- не включённые в программу региона – облицовка фасада сайдингом, восстановление части кирпичной кладки несущей стены, замена оконных блоков и так далее;**

**- по реконструкции, приведённые в приложении «Б» ГОСТ Р 56193-2014.**

**Если фонд формируется на спецсчёте, то УО или ТСЖ выносит на обсуждение собственников вопросы:**

**- о порядке разработки проектно-сметной документации, ведения документации, осуществления строительного контроля**

**- об организации и проведения капремонта по объёму и времени выполнения работ;**

**- сведения о лице с функциями технического заказчика;**

**- о порядке заключения договора на выполнение работ и приёмки в эксплуатацию МКД после ремонта.**

**В обоих случаях предложение должно содержать информацию об их видах, объёмах и стоимости, предполагаемых сроках выполнения и источниках финансирования.**

1. **Согласно п. 10.2, управляющая организация для подготовки предложения по текущему ремонту проводит сезонные и внеочередные осмотры элементов общего имущества, а при необходимости – обследования или мониторинг технического состояния МКД или его частей. Их результаты фиксируются в актах и систематизируются в журнале: рекомендуемая форма приведена в приложениях «Д, Е».**

**Организовать дополнительную деятельность для достижения иных целей управления МКД**

**Помимо надлежащего содержания общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг, в договоре управления могут быть указаны иные цели, например:**

**- повышение безопасности и комфортности проживания в доме, его энергоэффективности;**

**- проведение переустройства и перепланировок; приобретения новых объектов общего имущества;**

**- решения вопросов об использовании сформированного земельного участка под МКД;**

**- получение доходов от сдачи в аренду отдельных элементов общего имущества;**

**- ежемесячный биллинг для снижения расходов на КР на СОИ.**

**Собственники на ОСС отдельно утверждают финансирование услуг по охране подъездов или работ по монтажу систем видеонаблюдения, по обслуживанию фонтанов и разбивке цветников на придомовой территории.**

**Расходы на такие работы и услуги нельзя включать в расчёт при определении размера платы за содержание жилого помещения (п. 12.2).**

**Обеспечить контроль исполнения договора и повышать качество услуг**

**Требования к контролю за исполнением договора управления прописаны в разделе 15 ГОСТа и повторяют нормы Жилищного кодекса РФ. Так, согласно п. 15.4, приёмка работ и услуг по содержанию и текущему ремонту оформляется актами. Их подписывают УО и собственники помещений в сроки, указанные в ДУ. Если были составлены акты о нарушении качества работ и услуг, то их прилагают к документам о приёмке: они являются основаниями для изменения размера платы за содержание жилого помещения. По результатам контроля её работы компания разрабатывает план мероприятий для повышения качества услуг, например:**

**- анкетирование жителей МКД;**

**- сокращение сроков исполнения заявок от потребителей;**

**- обмен положительным опытом с другими УО;**

**- внедрение системы управления качеством;**

**- сертификация специалистов и работ;**

**- применение умных решений.**

**Выполнять требования законодательства и искать новые способы взаимодействия с жителями**

**ГОСТ Р 70773-2023 включает также следующие правила и требования: По подготовке предложений о передаче объектов общего имущества в доме в пользование (раздел 9). Такое предложение должно содержать перечень элементов, которые можно передать в аренду, проект договора, порядок получения и использования доходов от такой деятельности, а также информацию о лице, которое будет от имени собственников вести эту работу. По организации предоставления жителям МКД коммунальных услуг (раздел 11). В ГОСТе указано требование прописать в договоре с РСО границы эксплуатационной ответственности за содержание инженерных сетей: по границе общего имущества или месту установки ОДПУ. По взаимодействию с органами власти и местного самоуправления по вопросам, связанным с управлением МКД (раздел 13). В УО должен быть назначенный ответственный за эту работу сотрудник (п. 13.1). Он будет предоставлять информацию по запросам, направлять обращения в муниципалитет для утверждения размера платы и вести переписку с надзорными органами. По организации расчётов по договору (раздел 14). При расторжении договора управления УО обязана вернуть полученную от собственников плату за невыполненные ей работы по текущему ремонту (п. 14.5). В разделе 16 ГОСТа авторы указали, как УО может улучшить взаимодействие с собственниками помещений в МКД: вести общедомовые чаты, группы в соцсетях; использовать в офисах компании мониторы с бегущей строкой; ускорить обмен информацией с расчётными центрами; разработать алгоритм подготовки ответов на обращения жителей МКД. Как считаете, будет ли ГОСТ или его отдельные разделы полезны управляющим организациям?**

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

**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**

**сентябрь 2024 г.**