

**Информационный бюллетень**

**№ 10-11**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**октябрь, ноябрь 2024 г.**

**Содержание:**

1. **Основные новости отрасли ЖКХ**
2. **Об интересных выводах ВС РФ в делах по защите прав потребителей**
3. **Может ли участок канализации у МКД и прочих объектов быть бесхозяйным объектом**
4. **Может ли УО обжаловать отмену судебного приказа: теория и практика**
5. **Сколько нужно голосов, чтобы утвердить на ОСС размер платы в МКД**
6. **Что ответил Минстрой на письмо о недочётах приказа № 79/пр и ГИС ЖКХ**
7. **Какую ключевую ставку применять при расчетах пеней по долгам за ЖКУ в 2024 году**
8. **Как ошибки УО и РСО влияют на собираемость платы за ЖКУ и взыскание долгов**
9. **Ответы на вопросы**

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

1. **Основные новости отрасли ЖКХ**

**Минстрой РФ утвердил изменения в методику расчёта платы за ТО ВКГО**

**1 марта 2025 года изменятся Методические указания по расчёту размера платы за техобслуживание внутриквартирного и внутридомового газового оборудования. Это потребовалось из-за многократного роста стоимости таких услуг после введения монополии на данные работы и утверждения правил расчёта их стоимости.**

**Федеральный закон от 18.03.2023 № 71-ФЗ с 1 сентября 2023 года ввёл новые правила ТОиР внутриквартирного и внутридомового газового оборудования, а Минстрой РФ выпустил приказ от 29.05.2023 № 387/пр с указаниями по расчёту платы за эти услуги. О необходимости скорректировать эту методику законодатели и эксперты заявили ещё в начале года: в регионах жители жаловались на резкий рост стоимости обслуживания ВКГО. Поэтому Минстрой России приказом от 04.10.2024 № 673/пр попытался исправить ситуацию.**

**Изменения в Методические рекомендации вступят в силу 1 марта 2025 года. Новый НПА вносит поправки в приказ № 387/пр: скорректирует перечень расходов, учитываемых при расчёте стоимости договора. В них будут включаться лишь экономически обоснованные траты на расходные материалы. При расчёте будут учитываться фактические затраты за прошлый год и прогнозируемый индекс роста цен (п. 8 приказа № 673/пр). Из расходов, связанных с выполнением ТОиР газового оборудования, исключат оплату канцелярии, коммунальных услуг, командировочных (п. 13 приказа № 387/пр). Также Минстрой России уменьшит повышающие коэффициенты, применяемые к сумме затрат на работы, проводимые организацией вне населённого пункта, где она расположена (п. 5 приказа № 387/пр, п. 4 приказа № 673/пр).**

**Кабмин внёс изменения в порядок проведения надзорных мероприятий**

**Правительство РФ скорректировало пункты НПА, регулирующего организацию надзорных и контрольных мероприятий. Документом изменили сроки проведения некоторых профилактических визитов, а проверяющие получили право выдавать предписания после КНМ без взаимодействия с контролируемым лицом.**

**Особенности организации и осуществления государственного надзора и муниципального контроля установлены постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336. В него уже вносились многочисленные корректировки, например, в 2022 и 2023 годах пролонгировался мораторий на плановые проверки бизнеса. Такие проверки разрешены только в отношении объектов, отнесённых к категориям чрезвычайно высокого и высокого риска, в случае угрозы жизни и здоровью граждан и на основании индикаторов нарушения обязательных требований.**

**21 сентября вступили в силу новые изменения – они вносятся постановлением Правительства РФ от 11.09.2024 № 1234. Согласно документу:**

**- Срок проведения профилактических визитов, не предусматривающих возможность отказа от них, теперь составляет 10 рабочих дней вместо одного. Он может быть продлён на период, необходимый для инструментального обследования, но не более чем на четыре рабочих дня. К таким визитам относятся мероприятия по поручениям Президента, Председателя Правительства Росси и его замов. Контролирующие органы в некоторых случаях получили право выдавать предписания по итогам проведения КНМ без взаимодействия с контролируемым лицом (п. 7(2) ПП РФ № 336). Например, это касается надзора за применением контрольно-кассовой техники или в сфере благоустройства. При этом УО необходимо помнить: согласно постановлению Правительства РФ от 17.08.2022 № 1431, ГЖИ вправе проверить их работу по жалобе жителя МКД, причём без согласования с прокуратурой (пп. «б» п. 3 ПП РФ № 336).**

**Оснований для проверок УО и ТСЖ как владельцев лифтов станет больше**

**Ростехнадзор разработал поправки в приказ, которым утверждён перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при эксплуатации и содержании лифтов. Ведомство внесёт в НПА ещё две причины, при наличии которых будет проведена внеплановая проверка подъёмников в МКД**

**С 1 марта 2023 года Ростехнадзор получил полномочия в сфере надзора за работой лифтов и подъёмников. Согласно ч. 5 ст. 135.1 № 170-ФЗ, при таком виде контроля не проводятся плановые проверки. Для внеплановых мероприятий установлены индикаторы риска нарушений (приказ от 17.02.2023 № 72).**

**К ним относится отсутствие более 30 календарных дней сведений о выводе из эксплуатации отработавшего свой срок лифта или о вводе нового, если после сдачи дома застройщиком прошло более 20 дней.**

**Этот перечень пополнится двумя индикаторами риска: проект изменений в приказ № 72 уже прошёл общественное обсуждение и антикоррупционную экспертизу (ID 150445). Ростехнадзор добавит две новые причины для внеплановых проверок лифтов, в том числе в МКД.**

**К таким индикаторам Ростехнадзор предлагает отнести случаи:**

**- Два раза и более за месяц ведомство получило информацию о сбоях в работе оборудования – о подтёках масла в кабине, о непреднамеренных рывках, покачиваниях или об ударах при её движении.**

**- Трижды за полгода жители дома сообщили в службу об избыточной нагрузке на лифт из-за ремонта или из-за остановки других кабин в подъезде МКД.**

**Таким образом, частые жалобы собственников на неполадки с подъёмниками в доме станут основаниями для дополнительных надзорных мероприятий. Законодатели продолжают обновлять правовую базу в сфере содержания и проверок лифтового оборудования, в том числе в многоквартирных домах.**

**Правительство модернизирует систему подготовки кадров для ЖКХ и строительства**

**Правительство утвердило** [**Концепцию подготовки кадров для строительной отрасли и ЖКХ**](https://1umd.ru/#/document/99/1310010497/)**. Она позволит укрепить кадровый потенциал, повысить престижность и востребованность профессий. Минстрой разработает план мероприятий по реализации концепции в ближайшие три месяца.**

**Концепцию подготовки кадров разработали, чтобы совершенствовать формирование и укрепление кадрового потенциала ЖКХ и строительства. Главная задача концепции – модернизировать систему отраслевого образования. Поэтому она станет основой для организации деятельности образовательных организаций.**

**Концепция предусматривает, что численность специалистов в ЖКХ и строительстве будет расти. Так, по итогам 2024 года она должна составить 6,5 млн человек, в 2030 году – 6,8 млн, а в 2035-м – 7,3 млн человек. Число работников должно увеличиваться в том числе за счет молодых квалифицированных специалистов, которых будут выпускать отраслевые вузы и колледжи. При этом образовательным организациям следует ликвидировать разрыв между требованиями образовательных программ и реальными потребностями ЖКХ и строительства.**

**В вузах, техникумах и колледжах должно стать больше практических занятий, чтобы сформировать у студентов рабочие навыки. Кроме того, необходимо продолжить создавать корпоративные кафедры и реализовывать стипендиальные программы поддержки. Организации реального сектора также могут частично профинансировать обновление учебной, лабораторной, исследовательской и тренажерной базы профильных вузов и колледжей. Помимо этого, развитие образовательных учреждений будет идти за счет федерального и региональных бюджетов.**

**Еще одно направление работы, в котором должны участвовать вузы, – разработка моделей, которые позволят выявлять школьников 6–11-х классов, желающих выбрать соответствующие профессии. Предполагается, что они могут стать участниками программ предпрофессионального развития и различных мероприятий по профориентации.**

**ФРТ разрабатывает правила определения потребности МКД в капремонте**

**В Минстрое России прошло совещание по вопросам реализации программ капитального ремонта. Участники говорили о способах повысить качество планирования таких работ на общем имуществе МКД. Также обсудили концепции проведения капремонта и существующие лучшие практики в этой сфере.**

**«С начала года ремонт выполнен в 21 556 многоквартирных домах общей площадью 86 млн кв. м. В них проживают 3,3 млн человек», – рассказал Алексей Ересько. – «Перед регионами РФ стоит задача не только нарастить объёмы выполняемых работ, но эффективно использовать имеющиеся средства». Он подробно остановился на практическом применении норм Федерального закона от 27.11.2023 № 561-ФЗ. НПА вступил в силу 1 сентября 2024 года и предоставил субъектам РФ возможность актуализировать региональные программы капремонта с помощью проведения технического обследования домов. Участники совещания в Минстрое РФ говорили о финансировании таких работ и исполнении краткосрочных планов капремонта на 2024 год. Они обсудили инициативу создать в автоматизированной инфосистеме ФРТ специализированный модуль с данными о техобследовании домов. При этом власти субъектов должны самостоятельно разработать процедуру обследования и подзаконные нормативные акты региона. ФРТ со своей стороны составляет свод правил для определения потребности домов в капитальном ремонте через обследование их технического состояния.**

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

1. **Об интересных выводах ВС РФ в делах по защите прав потребителей**

**В новый обзор практики Верховного суда России о защите прав потребителей вошли выводы по двум делам, интересным управляющим МКД. Читайте, в каких случаях суд может снизить неустойку по Закону РФ № 2300-I и вправе ли исполнитель работ взыскать понесённые расходы с заказчика, не выполнившего свои обязанности по договору.**

**Отношения между УО и жителями домов среди прочего регулируются**

**Законом о защите прав потребителей**

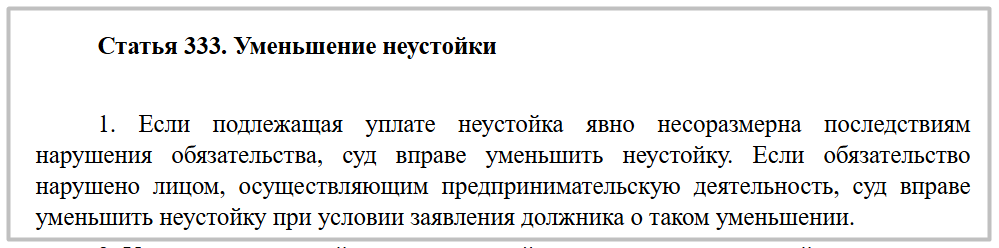
**Все собственники и пользователи помещений в МКД являются потребителями ЖКУ. Отношения между ними и исполнителями регулируются не только Гражданским, Жилищным кодексами РФ, отраслевыми Правилами, но и Законом от 07.02.1992 № 2300-I. Поэтому при обращении в суд жители нередко требуют взыскать с УО и ТСЖ моральный вред и штраф по НПА о защите прав потребителей, например: если УО не обеспечила оплату ЖКУ наличными и без комиссии, когда компания отказалась устранить нарушение прав жителя МКД. Управляющим домами нужно учитывать положения Закона РФ 2300-1 и следить за позициями в этой сфере: например, изучить выводы ВС РФ, включённые в тематический Обзор практики за 2023–2024 годы. Документ сформирован для единообразного применения инстанциями норм НПА при разрешении дел о защите прав потребителей. В документ вошли 24 позиции суда. Среди них есть интересные УО и ТСЖ: рассмотрим их ниже.**

**На отношения УО и владельца повреждённого по её вине автомобиля распространяются нормы Закона РФ № 2300-I**

**Среди споров, включённых в Обзор, – иск владельца автомобиля к УО из-за льда, упавшего с крыши МКД на машину. Истец указал на вину компании в повреждении транспорта:**

**- организация ненадлежащим образом выполняла обязанности по содержанию общего имущества дома в зимний период.**

**Первая инстанция удовлетворила иск частично: утвердила всю сумму материального ущерба – более 1 млн рублей, но отказала во взыскании морального вреда и штрафа за неисполнение в досудебном порядке требования собственника машины о компенсации. Суд мотивировал вывод тем, что на рассматриваемые правоотношения не распространяется законодательство о защите прав потребителей (решение Гатчинского городского суда Ленинградской области от 01.12.202 по делу № 2-3626/2022). Апелляционная инстанция отменила решение коллег: в силу п. 2 ст. 14 № 2300-I владелец повреждённого автомобиля вправе взыскать с виновника такую компенсацию. Но суд снизил сумму штрафа на основании ст. 333 ГК РФ, посчитав неустойку несоразмерной нарушению (апелляционное определение Ленинградского областного суда от 29.03.2023, УИД 47RS0006-01-2022-002846-58). Кассация с этим согласилась.**



**Снизить неустойку по Закону 2300-I можно только в исключительных случаях и по заявлению ответчика**

**Тогда владелец автомобиля подал жалобу в Верховный суд России, посчитав, что инстанции незаконно снизили штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона № 2300-I. ВС РФ жалобу принял и напомнил, что применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно при соблюдении двух условий (п. 34 постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17): в исключительных случаях; по заявлению ответчика с обязательным указанием причин уменьшения штрафа. Также суд сослался на п. 71 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7: если должник – коммерческая организация, снижение неустойки допускается только по его обоснованному заявлению в суде первой инстанции (п. 1 ст. 2, п. 1 ст. 6, п. 1 ст. 333 ГК РФ, п. 72 постановления № 7).**

**В рассматриваемом деле апелляция снизила неустойку на основании ст. 333 ГК РФ по собственной инициативе, без заявления УО-ответчика. Поэтому Верховный суд России отменил соответствующее решение и, помимо 1 млн рублей материального ущерба, взыскал с управляющей организации штраф в 50% от этой суммы – ещё 521 тысячу (определение от 05.03.2024 № 33-КГ23-13-К3).**

**Взыскать фактические убытки по расторгнутому договору можно только в пределах цены такого договора**

**В п. 10 Обзора разобрано дело о технологическом присоединении дома к газораспределительной сети. В суд обратилась сетевая организация: она исполнила свою часть обязательств, а заказчик – нет, и договор пришлось расторгнуть. Тогда компания потребовала от собственника возместить ей фактически понесённые расходы на проектирование, строительно-монтажные работы до границ земельного участка и регистрацию сети в ЕГРН. Три инстанции иск удовлетворили, посчитав доказанным, что заказчик нарушил условия договора, а истец понёс расходы на его исполнение – почти 350 тысяч рублей: решение Ленинского районного суда Перми от 23.05.2022 по делу № 2-1850/2022; определения Пермского краевого суда от 14.03.2023 и Седьмого КСОЮ от 26.07.2023 (УИД 59RS0004-01-2022-001601-10). Тогда собственник участка подал жалобу в Верховный суд России, и тот отметил:**

**- На основании п. 1 ст. 393 ГК РФ, должник обязан возместить кредитору убытки, причинённые неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Под убытками понимаются расходы лица, чьё право нарушено (п. 2 ст. 15 ГК РФ). Возмещение в полном объёме означает, что сетевая организация должна получить столько, сколько ей заплатил бы заказчик, исполнив свои обязательства (п. 2 ст. 393 ГК РФ).**

**- Сумма взыскания не может превышать согласованную сторонами стоимость технологического присоединения. ВС РФ определил, что с собственника земли можно требовать сумму фактически понесённых сетевой компанией расходов, но не свыше платы по договору. А стоимость работ по техприсоединению утверждена региональным постановлением и составляет 40 тысяч рублей. В итоге суд отправил дело на новое рассмотрение в апелляционную инстанцию (определение от 14.05.2024 № 44-КГ24-2-К7).**

**УО и ТСЖ при судебной защите следует учитывать выводы ВС РФ по делам о нарушении прав потребителей**

**Управляющим организациям и ТСЖ следует учесть выводы, сделанные Верховным судом РФ по рассмотренным выше спорам: Пределы снижения неустойки. В делах о защите прав потребителей суд может снизить штраф только в исключительных случаях и при наличии заявления ответчика. УО нужно быть готовыми обосновать свою просьбу. Взыскание расходов по расторгнутому договору. Если организация потратила деньги, выполняя обязанности по договору, но его пришлось расторгнуть из-за нарушений заказчика, то при доказанности вины с него можно взыскать фактические убытки. Но они не могут превышать стоимость работ, прописанную в расторгнутом договоре.**

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

1. **Может ли участок канализации у МКД и прочих объектов быть бесхозяйным объектом**

**В спорах об ответственности за сети возле МКД и прочих объектов обычно участвуют управляющие домами, администрации учреждений, муниципалитеты и РСО. Но случается, что о судьбе бесхозяйного объекта беспокоится прокуратура – требует от органа МСУ поставить на учёт часть канализации у дома. На примере судебного дела узнайте, насколько правомерны такие требования.**

**Органы МСУ должны выявлять бесхозяйные сети и определять, кто за них отвечает**

**Подключение многоквартирного дома или другого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения для предоставления коммунальных услуг – одно из условий его ввода в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ). При этом муниципалитеты не заинтересованы в том, чтобы брать возведённые застройщиком коммуникации за пределами объекта на баланс. Так сети становятся бесхозяйными.**

**Согласно п. 3 ст. 225 ГК РФ, ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ, в случае выявления бесхозяйных объектов централизованных систем ГВС, ХВС, водоотведения орган МСУ обязан подписать с поставщиком соответствующего коммунального ресурса передаточный акт. Аналогичным образом нужно поступать и в отношении сетей теплоснабжения (ч. 6 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ). Как муниципалитету брать на баланс и передавать бесхозяйные сети, описано в приказах Росреестра – от 15.03.2023 № П/0086 и от 04.03.2022 № П/0072.**

**Если на территории города есть участки брошенных сетей, то органы власти должны решить, кто будет за них отвечать. Рассмотрим пример из практики за 2024 год, когда спор возник из-за участка канализации, возведённой ещё при СССР и потерянной при инвентаризации и передаче объекта в собственности региона и органа МСУ. Инстанции пытались вписать его в рамки действующего законодательства о недвижимом имуществе и бесхозяйных вещах: дело дошло до Верховного суда РФ.**

**Канализационная сеть является единым недвижимым объектом**

**Иск подал прокурор после того, как в рамках мониторинга установил участок системы водоотведения, на который никто не оформил права собственности. Сеть проходила возле многоквартирного дома, была подключена к колодцу водоканала и не числилась в реестре муниципальной собственности или в ЕГРН.**

**Прокурор потребовал от органа МСУ в течение двух месяцев принять на баланс выявленное бесхозяйное имущество. В иске чиновник отметил, что никто не следит за выявленной частью сети, не отвечает за её содержание и ремонт, что:**

**- негативно влияет на надёжность и качество оказываемых коммунальных услуг,**

**- создаёт угрозу жизни и здоровью людей и их имуществу, нарушает права граждан и юридических лиц.**

**Орган МСУ возражал против этих требований, поскольку спорный объект возведён для отведения сточных вод МКД ещё 30 лет назад. Неизвестно, за чей счёт построен участок канализации и для кого, кто выдал разрешение на ввод его в эксплуатацию. Раз сеть строилась для нужд МКД, то это не отдельная вещь, а составная часть канализации города или общего имущества дома. Поэтому регистрировать участок не нужно (УИД 51RS0003-01-2023-000434-94).**

**Городские сети, возведённые в советский период, передаются в собственность как единый объект**

**Суд первой инстанции удовлетворил иск, согласившись, что спорный участок канализации отвечает признакам бесхозяйного:**

**- не является государственной или муниципальной собственностью,**

**- не состоит на балансе организаций и предприятий, его владелец не определён, никто не следит за его техническим состоянием.**

**При этом управляющая организация, представители городской администрации и водоканала обследовали систему водоотведения МКД, возле которого проходит спорная часть канализации. Проверка установила, что сеть не является общим имуществом дома и не находится в ведении РСО.**

**Также инстанции отклонили довод о том, что спорный объект – не самостоятельное недвижимое имущество, а часть единой канализации региона.**

**Водопроводная сеть города разделена на отдельные участки (постановление Правительства Мурманской области от 12.04.2001 № 61-ПП). В собственность субъекта РФ переданы отдельные участки, и спорного объекта в этом перечне нет.**

**В итоге суд указал, что орган МСУ должен принять его на баланс и нести ответственность за его устройство, содержание и надлежащую эксплуатацию, обеспечить контроль за его работоспособностью. Две следующие инстанции с такими выводами согласились: решение Ленинского районного суда г. Мурманска от 17.05.2023 по делу № 2-859/2023; апелляционное определение Мурманского районного суда от 20.09.2023 № 33-3622/2023; определение Третьего КСОЮ от 15.01.2024 по делу № 8Г-25355/2023.**

**Отдельный участок канализации не функционирует автономно, поэтому не признаётся бесхозяйным**

**Орган МСУ подал жалобу в Верховный суд России, и тот принял её к рассмотрению. Он указал: Согласно п. 1 ст. 225 ГК РФ, бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника, он неизвестен или от прав на неё отказался. Нижестоящие инстанции не проверили, может ли спорный участок использоваться автономно или же функционирует только как часть единой городской сети. Это важно, поскольку бесхозяйным признаётся только самостоятельный объект гражданских прав.**

**Согласно обстоятельствам дела, спорный участок канализации построен в целях водоотведения сточных вод от многоквартирного дома и присоединён к единой сети, является её продолжением. Участок построен как часть единой канализации, сведения о которой внесены в ЕГРН. Он возведён в 1988 году как госсобственность и в процессе разграничения должен быть отнесён к одному из видов такой собственности: РФ, субъекта или муниципалитета.**

**Спорная часть канализации вошла в перечень имущества, переданного Мурманской области как часть хозяйства регионального водоканала. Из-за ненадлежащей инвентаризации предприятие не внесло сведения о спорном участке в учётные документы. Отсутствие соответствующих актов или технической документации на объект сами по себе не отменяют разграничения государственной собственности.**

**Также ВС РФ указал, что первая инстанция неправомерно потребовала от органа МСУ зарегистрировать в ЕГРН спорный участок сетей. В соответствии с п. 3 ст. 225 ГК РФ, постановка на учёт бесхозяйных недвижимых вещей – полномочия Росреестра. Муниципалитет вправе лишь обратиться с соответствующим заявлением. В итоге Верховный суд России отменил постановления нижестоящих инстанций и отправил дело на пересмотр (определение от 27.08.2024 № 34-КГ24-4-К3).**

**В спорах о собственнике сетей у МКД поможет судебная практика**

**Согласно выводам Верховного суда России, при рассмотрении дел о бесхозяйных коммунальных сетях инстанции должны ответить на главные вопросы:**

**- является ли спорный объект самостоятельным,**

**- может ли функционировать автономно.**

**Если нет, то признать его бесхозяйным нельзя – это составная часть канализационной системы. Когда возведён объект и в каких целях. Старая коммунальная сеть, скорее всего, построена как государственная собственность, и должна была войти в перечень имущества, которое передавалось РФ, субъекту или муниципалитету.**

**При этом требование к органу МСУ поставить ничей участок трубопровода на учёт в ЕГРН удовлетворить нельзя. Муниципалитет должен выявлять и подавать соответствующие заявления: непосредственная регистрация объектов возложена на Росреестр.**

**Управляющим и ресурсоснабжающим организациям следует проверять инженерные коммуникации, особенно введённых в эксплуатацию в советское время и без учётной документации. При обнаружении коммунальных сетей, которые могут быть признаны бесхозяйными, – направлять соответствующие заявления в органы МСУ. Если возле дома в вашем управлении есть бесхозяйные сети или РСО настаивает, что за них отвечает УО или администрация обьекта, изучите судебную практику по теме и узнайте, как обязать:**

**- РСО принять на баланс наружные сети,**

**- поставщика ресурсов или сетевую компанию содержать транзиты,**

**- орган МСУ отвечать за опоры уличного освещения у МКД.**

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

1. **Может ли УО обжаловать отмену судебного приказа: теория и практика**

**В 99% случаях задолженность жителей многоквартирных домов за ЖКУ взыскивается в упрощённом порядке – через приказное производство. Но должник через суд может легко отменить выданный приказ, в том числе за пределами установленных законом сроков. Читайте, вправе ли УО обжаловать такое решение и почему.**

**Должник вправе оспорить судебный приказ, в том числе за пределами указанного срока – при наличии веских причин**

**Для отмены судебного приказа должник обязан направить в суд возражения относительно его исполнения. На это отводится 10 дней с даты получения копии документа (ст. 129 ГПК РФ). Срок может исчисляться со дня начала хранения судебной почтовой корреспонденции (п. 32 постановления Пленума ВС РФ от 27.12.2016 № 62).**

**Допустимо направлять в суд немотивированное возражение, в котором есть «только указание на несогласие должника с вынесенным приказом» (п. 31 постановления № 62). В ГПК РФ прямо не предусмотрены отдельные положения, регулирующие порядок отмены такого документа в случае пропуска процессуального срока. Поэтому в данной ситуации по аналогии применяются нормы ч. 5 ст. 229.5 АПК РФ.**

**Должник вправе представить возражения относительно исполнения судебного приказа за пределами указанного срока, доказав невозможность сделать это в установленный законом период (п. 33 постановления № 62). Обстоятельства, помешавшие отменить приказ ранее, нужно подтвердить документами, а возражения – направить в суд не позднее 10 дней с момента прекращения таких обстоятельств (абз. 2 п. 33 постановления № 62).**

**Чтобы отстоять право на отмену приказа при нарушении срока, должник может предоставить документы:**

**- опровергающие информацию с официального сайта почты о получении копии судебного приказа;**

**- подтверждающие неполучение такой копии из-за нарушения правил доставки корреспонденции или в связи с отсутствием должника по месту жительства**

**– из-за болезни, командировки, отпуска, переезда (п. 34 постановления № 62).**

**Суды не должны необоснованно восстанавливать пропущенные должником сроки на отмену приказа**

**ВС РФ в абз. 3 п. 31 постановления № 62 указал, что определение об отмене приказа не подлежит обжалованию ни при каких обстоятельствах. Но данная позиция частично утратила силу, поскольку в 2023 году Конституционный Суд России защитил взыскателей в приказном производстве. Он допустил возможность обжаловать отмену судебного приказа в случае, если это произошло из-за несвоевременных возражений должника. В постановлении от 20.11.2023 № 53-П Суд указал: Реализация должником права на защиту посредством возражения против исполнения судебного приказа не должна вести к необоснованному восстановлению пропущенного срока. У взыскателя должна быть возможность обжаловать отмену приказа, которая фактически означает восстановление срока для подачи возражений должника.**

**КС РФ и ранее в постановлениях отмечал недопустимость произвольного восстановления процессуальных сроков и обязанность судов предотвращать злоупотребление правом, например, в постановлении от 17.03.2010 № 6-П.**

**Таким образом, взыскатель может обжаловать определение об отмене судебного приказа, сославшись на отсутствие уважительных причин пропуска должником срока подачи возражений. Для этого нужно подать частную жалобу на определение в суд апелляционной инстанции. Она рассматривается по правилам ст. 333 ГПК РФ. При подаче частной жалобы взыскатель освобождён от уплаты государственной пошлины (п. 9 ч. 1 ст. 333.19, п. 7 ч. 1 ст. 333.36 НК РФ).**

**УО может обжаловать отмену судебного приказа, если это произошло из-за несвоевременных возражений должника**

**В практике уже есть примеры дел об обжаловании отмены судебного приказа по долгам за ЖКУ: Взыскание задолженности с органа МСУ в арбитражном суде (постановление Седьмого ААС от 11.03.2024 по делу № А67-9708/2023).**

**В октябре 2023 года суд вынес судебный приказ о взыскании с органа МСУ в пользу УО платы за содержание жилого помещения. В январе 2024 года судебный приказ отменён по возражению неплательщика, и компания подала жалобу. Апелляционная инстанция отказала должнику в восстановлении пропущенного на подачу возражений срока и оставила вынесенный судебный приказ в силе, поскольку:**

**- есть подтверждение факта получения должником копии приказа;**

**- не доказаны нарушения порядка доставки корреспонденции.**

**Поэтому суд не признал причины пропуска срока уважительными: у должника была объективная возможность обратиться с возражениями в период, установленный законом. Взыскание задолженности с физлица в суде общей юрисдикции (определение Шестого КСОЮ от 11.04.2024 по делу № 88-9141/2024). В июне 2023 года суд вынес судебный приказ по заявлению о взыскании долга за ЖКУ, в октябре – отменил его по возражению должника, признав причины пропуска десятидневного срока уважительными. Управляющая организация подала частную жалобу на данное определение, но апелляция оставила её без рассмотрения. Кассационный суд отправил дело на пересмотр, потому что нижестоящая инстанция: не учла постановление КС РФ № 53-П; должна рассмотреть частную жалобу по существу, поскольку заявление об отмене судебного приказа подано за пределами установленного срока.**

**При отказе суда рассмотреть жалобу на отмену приказа УО необходимо обжаловать и это решение**

**Из приведённых выше примеров можно сделать выводы, что не все нижестоящие суды знают о постановлении КС РФ № 53-П. При этом в некоторых случаях добиться обжалования определения возможно только в кассационной инстанции. Также на практике взыскатель может столкнуться с ситуацией, когда суд возвратит жалобу, поданную на определение об отмене судебного приказа. В этом случае необходимо обжаловать определение о возвращении. Судебная практика положительна для взыскателя: постановление АС Западно-Сибирского округа от 07.03.2024 по делу № А67-9600/2023; определения Восьмого КСОЮ от 19.01.2024 по делу № 88-1918/2024, от 09.02.2024 по делу № 88-28352/2023. Обжалование определения об отмене судебного приказа путём подачи УО частной жалобы может стать популярным способом борьбы со злостными должниками. Учитывая рост госпошлин и отсутствие необходимости уплачивать её при подаче жалобы, управляющим организациям следует взять данную практику на вооружение.**

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

1. **Сколько нужно голосов, чтобы утвердить на ОСС размер платы в МКД**

**Вопрос о количестве голосов, необходимом для утверждения на ОСС размера платы за содержания жилья, в ЖК РФ прямо не урегулирован и вызывает дискуссии. В 2023 году эксперты Ассоциации «Р1» уже разбирали позиции Минстроя РФ и судов. По просьбам УО и ТСЖ возвращаемся к теме: узнайте, изменилось ли что-то по данному вопросу.**

**С 2019 года Минстрой РФ и суды требовали большинства от всех голосов в доме**

**Эксперты Ассоциации «Р1» отнесли изменение платы за содержание жилья на ОСС к п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ – другие вопросы компетенции ОСС или к условиям договора управления. Решения по обоим принимается простым большинством: более 50% от всех голосов участников собрания.**

**В то же время Минстрой России в письме от 06.09.2019 № 32453-ОГ/04 обозначил иной подход: для повышения размера платы за содержание и ремонт жилья на ОСС необходимо набрать 50%+1 от всех голосов собственников МКД.**

**И, как отмечала Елена Шерешовец, некоторые суды опираются именно на эту позицию. Актуальна она и сейчас. Мы проанализировали практику и нашли ссылки на письмо Минстроя России № 32453-ОГ/04 в актах последних двух-трёх лет, например:**

**- апелляционное определение Астраханского областного суда от 11.10.2023 по делу № 33-3743/2023;**

**- решение Арбитражного суда Свердловской области от 27.01.2022 по делу № А60-55227/2021;**

**- решение Арбитражного суда Москвы от 17.10.2023 по делу № А40-46849/2023; апелляционное определение Калужского областного суда от 03.08.2023 по делу № 2-1-2437/2023.**

**КС РФ в 2022 году утвердил простое большинство, и эту позицию в 2024 году поддержал Минстрой РФ**

**Вместе с тем, исследуя вопрос, мы обнаружили новое письмо Минстроя России по данной теме – от 21.03.2024 № 7308-ОГ/00\*. В нём ведомство пересмотрело свой подход и отразило совершенно иную позицию: «Размер платы за содержание жилого помещения в МКД принимается простым большинством, то есть большинством (более 50%) от общего числа голосов собственников, принимающих участие в данном собрании».**

**Также мы наткнулись на заслуживающее внимание определение Конституционного Суда РФ от 24.02.2022 № 338-О. В нём Суд фактически опередил Минстрой России и обозначил следующее: «Часть 1 ст. 46 ЖК РФ устанавливает порядок принятия решений ОСС помещений в МКД – большинством от общего числа голосов принимающих участие в таком собрании собственников, а также случаи, являющиеся исключениями из этого порядка, к которым не относится принятие решения об утверждении размера платы за содержание помещений в многоквартирном доме».**

**КС РФ отметил, что подобное регулирование направлено на обеспечение справедливого баланса интересов всех собственников в МКД и не может расцениваться в качестве нарушений конституционных прав конкретного владельца помещения в доме.**

**В практике 2024 года суды требуют для утверждения размера платы собрать простое большинство голосов**

**Примеры из практики судов общей юрисдикции подтверждают данный подход, например, в определении Восьмого КСОЮ от 29.02.2024 № 88-4852/2024. В собрании приняли участие собственники и их представители, обладавшие 54,89% от общего количества голосов в МКД. «За» новый размер платы проголосовало простое большинство. Суды двух инстанций отказались признать решения собрания недействительными, и кассационный суд подтвердил их правоту: «Вопросы об изменении размера платы за выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД [...] утверждаются [...] простым большинством участников собрания собственников помещений». Подобный подход встречается и в других судебных актах: определение Шестого КСОЮ от 09.04.2024 по делу № 88-7111/2024; апелляционное определение Московского городского суда от 02.04.2024 № 33-8002/2024; определение Третьего КСОЮ от 01.04.2024 № 88-5377/2024 по делу № 2-3186/2022; постановление 14 ААС от 08.02.2024 по делу № А44-5669/2023.**

**Смена позиции Минстроя РФ и судов упрощает работу**

**УО по утверждению экономически обоснованного размера платы Как показывает анализ новых судебных решений и письма Минстроя РФ, вышедшие после публикации определения КС РФ № 338-О, с 2019 года и позиция ведомства, и мнение инстанций поменялись.**

**Если раньше для изменения размера платы за содержание жилого помещения они требовали квалифицированного большинства – 50%+1 от всех голосов в доме, то в 2024 году появились многочисленные подтверждения, что для решения этого вопроса на ОСС достаточно простого большинства от голосов участников. Такое изменение в практике должно значительно облегчить УО и собственникам проведение собраний по вопросу утверждения экономически обоснованного размера платы за содержание жилого помещения в МКД. Для управляющих организаций на УСН эта тема особенно актуальна в свете изменений, внесённых в НК РФ. С 1 января 2025 года такие компании обязаны платить НДС, и будут вынуждены включить этот налог в размер платы – но только через собрание.**

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

1. **Что ответил Минстрой на письмо о недочётах приказа № 79/пр и ГИС ЖКХ**

**В августе, за месяц до вступления в силу приказа № 79/пр о ГИС ЖКХ, РосКвартал направил обращение президенту, где мы перечислили недоработки и противоречия, которые нашли при анализе НПА. Но на это обращение ответ пришёл из Минстроя РФ. Узнайте позицию**

**На письмо РосКвартала президенту о нестыковках приказа № 79/пр и функционала ГИС ЖКХ ответил Минстрой РФ**

**Замечания к приказу № 79/пр РосКвартал направил разработчикам документа ещё на этапе, когда он был проектом. Мы указали на нестыковки этого НПА и функционала ГИС ЖКХ, появление новых обязанностей для управляющих организаций и даже на орфографические ошибки.**

**Ни одну из них Минстрой РФ не принял. В течение нескольких лет мы вели переписку с ведомством и оператором системы, надеясь, что изменения внесут в новый приказ по ГИС ЖКХ. Поскольку этого не случилось, РосКвартал направил обращение президенту. Но ответил нам Минстрой РФ (письмо от 20.08.2024 № 47799-АЕ/14). 17 октября наш эксперт Маргарита Кобко провела внеочереднойтелеграм-эфир «ГИС ЖКХ от А до Я», где обсудили ответ ведомства.**

**Эксперт рассказала о ключевых проблемах, связанных с размещением УО и ТСЖ информации в системе. Они касаются в том числе:**

**- фиксации работ и услуг и размещения АВР,**

**- ПДн и протоколов ОСС,**

**- сбора и использования СНИЛС собственников, интеграции данных Росреестра с ГИС ЖКХ,**

**- размера платы за содержание жилья, работы техподдержки.**

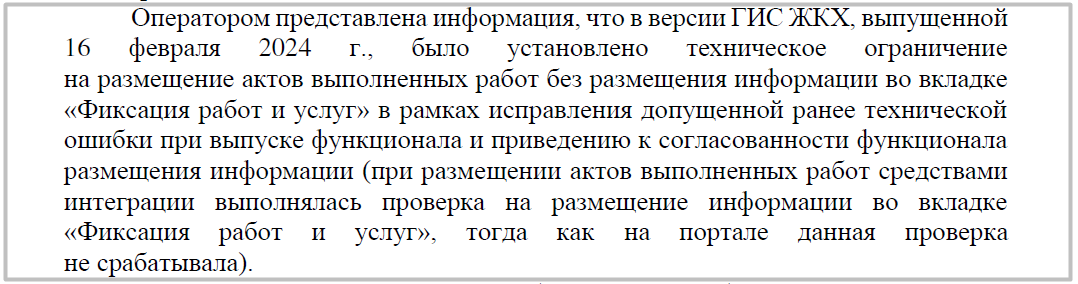
**Маргарита Кобко проанализировала позицию Минстроя РФ по каждому из вопросов, указанных в письме президенту, а также дала управляющим домами рекомендации, как работать в системе с учётом мнения ведомства.**

**УО обязаны вносить данные во вкладку «Фиксация работ и услуг»**

**Проблема: В приказе № 79/пр нет требования вносить информацию во вкладку «Фиксация работ и услуг». Но без неё ГИС ЖКХ не позволяет добавить АВР. РосКвартал несколько лет вёл переписку с Минстроем РФ по вопросу, на основании какого пункта НПА управляющие домами должны заполнять вкладку «Фиксация работ и услуг». Прямого ответа мы не получили.**

**В 2023 году, когда в ГИС ЖКХ появился функционал по внесению АВР, в ведомстве признали, что эта вкладка необязательна. Но с середины февраля 2024 года система не позволяет внести АВР без её заполнения.**

**Ответ Минстроя РФ: Он признал новые требования к размещению АВР технической ошибкой, но обязал УО добавлять информацию во вкладку «Фиксация работ и услуг», чтобы соблюсти последовательность в процессе размещения данных.**



**Из письма Минстроя РФ от 20.08.2024 № 47799-АЕ/14 – о заполнении вкладки «Фиксация работ и услуг» «Получается, управляющие организации и ТСЖ должны фиксировать выполненные работы и услуги до момента подписания актов. Таким образом, вместо исключения данной вкладки из функционала ГИС ЖКХ, Минстрой РФ обязал её заполнять», – отметила Маргарита Кобко.**

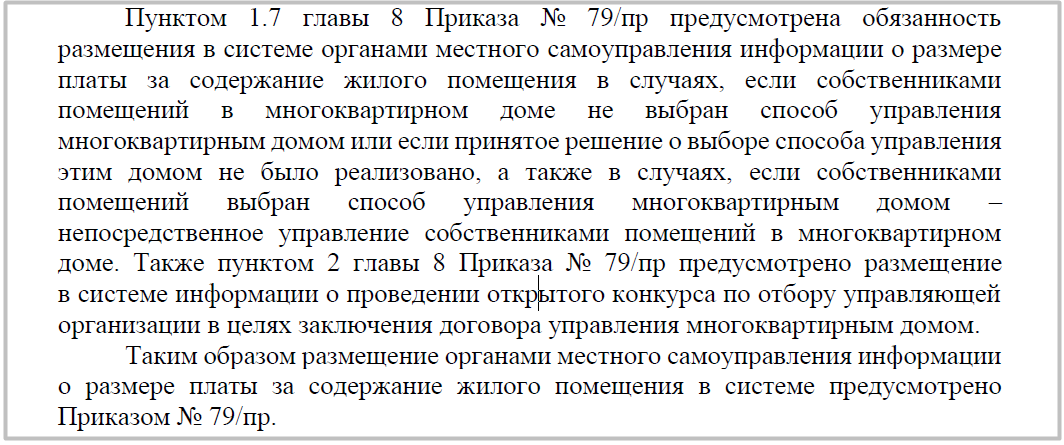
**В 2024 году не появится функционал для размещения информации о размере платы при ДУ с застройщиком**

**Проблема:**

**В приказе № 79/пр не прописана обязанности размещать информацию о размере платы за содержание жилого помещения, установленного открытым конкурсом, решением органа МСУ, а при договоре управления с застройщиком в системе даже нет возможности внести эти данные.**

**УО размещают информацию о размере платы за содержание и ремонт общего имущества МКД по п. 7.1 гл. 11 приказа № 79/пр, если компания работает в доме по договору управления, утверждённому на ОСС. Для этого в ГИС ЖКХ вносят протокол собрания с решением.**

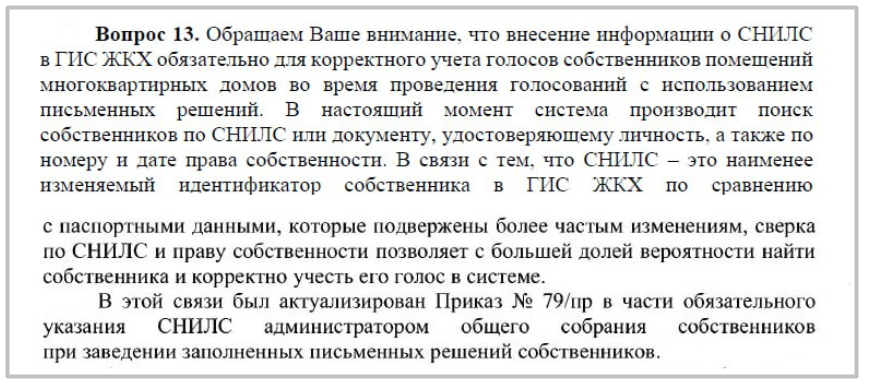
**Но приказом № 79/пр не предусмотрены иные способы установления размера такой платы и нет функционала для размещения размера платы по договору с застройщиком (пп. 5 п. 38 Правил № 75, ч. 4 ст. 158, ч. 14 ст. 161 ЖК РФ).**



**Из письма Минстроя РФ от 20.08.2024 № 47799-АЕ/14 Ответ Минстроя РФ: Управляющие организации обязаны размещать информацию о размере платы за содержание жилья, если он утверждён на ОСС. При назначении временной УО или по результатам открытого конкурса такие данные должен вносить в систему орган МСУ (гл. 8 приказа № 79/пр). А доработка функционала по договорам с застройщиком в план модернизации на 2024 год не включена. «*Если размер платы утверждён через решение органа МСУ или конкурсом, то обязанность размещать такие данные отсутствует. Но я рекомендую это делать, чтобы собственники видели информацию в личных кабинетах и не жаловались в надзорные органы», – резюмировала Маргарита Кобко.***

**У ТСЖ и УО есть необходимые кнопки для работы с кадастровыми номерами, а вносить СНИЛС – обязательно**

**В нашем письме президенту было намного больше проблемных вопросов, и Минстрой России ответил на каждый из них. Их все мы обсудили на эфире, в том числе: Проблемы интеграции данных Росреестра. Поставщикам информации приходится вручную проверять актуальность кадастровых номеров. Необходимо, чтобы в систему при интеграции с ЕГРН подгружались только достоверные данные Росреестра. Но Минстрой РФ посчитал, что УО и ТСЖ нужно лишь более внимательно выбирать КН и самостоятельно их проверять. А при обнаружении ошибок компании – подать заявление об их исправлении (ч. ч. 1, 4 ст. 15 № 218-ФЗ). Использование СНИЛС. Жилищный кодекс РФ и иные НПА не обязывают УО и ТСЖ собирать такие данные собственников помещений в МКД, но указывать их в системе нужно – согласно п. п. 18.4.2.1.2, 1.22.2.1.2 разд. 11 приказа № 79/пр. И Минстрой РФ настаивает на необходимости размещать СНИЛС в ГИС ЖКХ.**



**«Говоря о важности размещения в системе СНИЛС, Минстрой РФ ссылается на проведение ОСС через систему и администратора голосования. Но в приказе № 79/пр речь идёт о размещении решений при обычном голосовании», – отметила эксперт. Также в эфире мы обсудили внесение в систему реестров собственников с персональными данными и промежуточной бухгалтерской отчётности, информации о поверке ИПУ без его демонтажа. Маргарита Кобко разобрала вопросы участников эфира и отметила, что РосКвартал готовит новое письмо президенту по ответу Минстроя РФ. Следите за ситуацией вместе с нами и присоединяйтесь к телеграм-каналу РосКвартала, чтобы не пропустить новости о приказе № 79/пр и эфиры «ГИС ЖКХ от А до Я».**

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

1. **Какую ключевую ставку применять при расчетах пеней по долгам за ЖКУ в 2024 году**

**Чтобы применить ключевую ставку для расчета пеней, нужно определить два значения: какой размер и какую долю ставки использовать.**

**Размер ключевой ставки**

**Применяйте ключевую ставку в размере, который действовал на день фактической оплаты. При этом ставка не должна превышать 9,5 процентов. Меньшую ставку необходимо применять с 1 августа 2022 года. Это правило применяйте для расчетов пеней по долгу за ЖКУ, если подаете заявление в суд об истребовании долга либо собственник оплатил долг в период с 28 февраля 2022 года до 1 января 2025 года.**

**Ограничение ввели как меру поддержки граждан** [**постановлением Правительства от 26.03.2022 № 474**](https://1umd.ru/#/document/99/350120922/) **«О некоторых вопросах регулирования жилищных отношений».**

**В таблице мы показали, какую ставку применять для расчета пеней за ЖКУ.**

**Таблица 2. Размер ключевой ставки и ставки для расчета пени по периодам 2022 – 2024 годов.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Дата, с которой применяется ставка | Ключевая ставка ЦБ (%) | Ключевая ставка для расчета пеней за ЖКУ (%) |
| С 28.10.2024 | 21 | 9,5 |
| С 16.09.2024 | 19 | 9,5 |
| С 29.07.2024 | 18 | 9,5 |
| С 18.12.2023 | 16 | 9,5 |
| С 30.10.2023 | 15 | 9,5 |
| С 18.09.2023 | 13 | 9,5 |
| С 15.08.2023 | 12 | 9,5 |
| С 24.07.2023 | 8,5 | 8,5 |
| С 19.09.2022 | 7,5 | 7,5 |
| С 01.08.2022 | 8 | 8 |
| С 25.07.2022 | 8 | 9,5 |
| С 14.06.2022 | 9,5 | 9,5 |
| С 27.05.2022 | 11 | 9,5 |

**Как видно из таблицы, возникает период с 25.07.2022 по 01.08.2022, когда ключевую ставку снизили до 8 процентов, но для расчета пеней продолжали начислять по 9,5 процента, так как новые правила распространяются на отношения, которые возникли с 1 августа 2022 года (**[**п. 2 постановления Правительства от 23.09.2022 № 1681**](https://1umd.ru/#/document/99/351816246/ZAP25VI3EH/)**).**

**Обоснование**

**Особый порядок связан с тем, что 28 февраля 2022 года ЦБ резко увеличил ключевую ставку до 20 процентов. Чтобы урегулировать ситуацию роста платы за ЖКУ должникам, Правительство приняло решение отвязать расчет пеней за несвоевременную оплату ЖКУ от выросшей до 20 процентов годовых ключевой ставки ЦБ. Начислять и уплачивать пени необходимо по ставке, которая действовала до повышения, то есть 9,5 процента.**

**Однако 25 июля ключевую ставку** [**снизили**](https://1umd.ru/#/document/16/85022/) **до 8 процентов, а затем 19 сентября до 7,5 процента. Поэтому правило скорректировали и уточнили, что при расчетах пеней за ЖКУ необходимо применять минимальный размер ключевой ставки – который действовал на 27 февраля 2022 года или на день фактической оплаты. Такое правило распространили на правоотношения, которые возникли с 1 августа 2022 года (**[**п. 2 постановления Правительства от 23.09.2022 № 1681**](https://1umd.ru/#/document/99/351816246/ZAP25VI3EH/)**).**

**Для расчета пеней по оплаченным долгам до 28 февраля 2022 года действует общее правило – применять значение ключевой ставки, которая действовала на день такой оплаты или на дату подачи иска в суд, вынесения судебного решения.**

**Если потребитель оплатил долг, но с просрочкой, для расчета пеней возьмите ставку на день фактической оплаты. Такой порядок предусмотрен** [**пунктом 65**](https://1umd.ru/#/document/96/420344197/ZAP2H8C3O3/)**постановления Пленума Верховного суда от 24.03.2016 № 7.**

**Доля ставки**

**Значение ключевой ставки берите не целиком, а долями. Доля ключевой ставки для расчета пеней зависит от количества дней просрочки. Это предусмотрено** [**частью 14**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4K2MO/)**статьи 155 ЖК.**

**На рисунке 1 мы показали порядок применения ключевой ставки к долгу в зависимости от периода его образования.**

**Рисунок 2. Порядок и сроки расчета пеней за просрочку оплаты ЖКУ**

**Используйте справочник** [**значение ставки рефинансирования и ключевой ставки**](https://1umd.ru/#/document/16/85022/)**, чтобы узнать показатели за все периоды.**

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

1. **Как ошибки УО и РСО влияют на собираемость платы за ЖКУ и взыскание долгов**

**За ошибки, допущенные при расчётах за ЖКУ, исполнитель услуги обязан заплатить потребителю штраф. А если собственник обратится в суд, то из-за повышения пошлин цена таких ошибок может достигнуть десятков тысяч рублей. На примерах из практики рассмотрим, какие недочёты могут к этому привести и как избежать подобных ситуаций.**

**Списание пеней из-за отсутствия квитанций и уведомлений потребителя о долге**

**Собственник нежилого помещения в одном из МКД Нижнего Новгорода получил от ФКР квитанцию с долгом за четыре года и начисленными на эту сумму пенями почти три тысячи рублей. Ранее квитанции по капремонту владелец помещения не получал. Он погасил весь долг, но пени оплатить отказался, поскольку не знал о задолженности. Суды первой и апелляционной инстанций были единодушны в решениях: регоператор не имел оснований для начисления собственнику пеней за неоплату взносов. Фонд четыре года не направлял собственнику счета, что являлось прямым нарушением требований законодательства (апелляционное определение Нижегородского областного суда от 12.01.2021 по делу № 33-13238/2020). С позицией коллег о том, что нет квитанции – нет пеней, согласен и Верховный суд РФ. Например, в деле № А40-15611/2017 он указал, что в отсутствие счёта потребитель не имеет возможности узнать о долге: «Невыполнение истцом возложенных на него законом обязательств по предоставлению платёжных документов не может нести негативные последствия для собственника в виде пеней» (определение ВС РФ от 01.03.2018 № 305-ЭС18-574).**

**Неначисление платы за услуги и перерасчёты из-за ошибок потребителя при передаче показаний ИПУ**

**В деле № 2-134/2019 УО взыскивала с жителей квартиры задолженность по оплате ЖКУ, а потребители по встречному иску доказывали отсутствие своей вины в том, что стали неплательщиками.**

**Так, в 2016 году компания включила в квитанцию долг ответчиков по оплате холодного и горячего водоснабжения, водоотведения за несколько лет. Сумма была начислена после проверки показаний ИПУ. Но собственник квартиры отметил, что ежемесячно снимал данные прибора учёта – пять цифр и вписывал их в квитанцию. И ранее управляющая организация не сообщала о долгах и не объясняла, как передавать показания. Оказалось, что формат данных был неверным, расчётный центр их не принимал и длительное время не делал начислений. Поэтому жители МКД посчитали, что образовавшаяся задолженность – это вина управляющей организации, следствие её бездействия и халатности.**

**Но, несмотря на это, суд отказал потребителям в перерасчёте:**

**- они в спорный период не платили за коммунальные услуги из-за неверного формата показаний прибора учёта.**

**Управляющая организация правомерно начислила плату за потреблённые ресурсы после проверки ИПУ (решение Серпуховского городского суда Московской области от 24.01.2019 по делу № 2-134/2019).**

**Недовольные жители и судебные расходы как следствие невнимательности сотрудников при обработке платежей**

**Ещё одно интересное для УО и РСО дело рассмотрел Седьмой кассационный суд общей юрисдикции.**

**Собственник помещения в МКД требовал от ТСН перерасчёта задолженности и переоформления квитанции. Он оплатил ЖКУ, но деньги не поступили на его лицевой счёт. В ТСН ему объяснили, что сотрудник при обработке информации неправильно разнёс деньги: оплату истца засчитал как платёж его однофамильца. Собственник несколько раз обращался в товарищество за перерасчётом, но задолженность в квитанции так и осталась. Потребитель в иске просил привлечь бухгалтера по ст. 14.7 КоАП РФ и предоставить объяснения: куда он перевёл деньги и действовал ли преднамеренно.**

**В ходе рассмотрения дела ТСН предоставило документы, подтверждающие исправление этой ошибки бухгалтера, и собственник согласился с расчётом задолженности. Поскольку истец уже получил письменные объяснения от товарищества по ситуации, то запрашивать дополнительные от сотрудника суд не стал. Также инстанции указали, что в силу требований КоАП РФ они не уполномочены возбуждать производство по делу об административном правонарушении. В итоге иск был отклонён (определение Седьмого КСОЮ от 25.04.2024 № 88-7444/2024).**

**Лишние затраты УО и РСО из-за неиспользования современных решений для приёма и обработки платежей**

**Три рассмотренных спора объединяют недочёты, которых можно было бы избежать, – и тогда УО, Фонд капремонта и ТСН не оказались бы в суде:**

**- из-за ненаправления квитанций и уведомлений о задолженности; из-за отсутствия системы проверки переданных показаний ИПУ;**

**- из-за невнимательности бухгалтера, который неправильного разнёс платежи.**

**Чтобы свести подобные ошибки к минимуму, наши эксперты рекомендуют оптимизировать и автоматизировать процессы расчёта, приёма и обработки платежей за ЖКУ, взыскания задолженности и уведомления потребителей. Например, можно заключить прямой договор на реестровый обмен с Т-Банком: УО и ТСЖ направляют банку информацию о начислениях по лицевым счетам жителей многоквартирных домов. Потребители ЖКУ в мобильном приложении видят суммы к оплате, получают уведомления и напоминания о счетах, оплачивают их без комиссии. Банк ежемесячно передаёт УО и товариществам реестры поступивших платежей. Также, если компания заявит об этом при заключении договора, то сможет получать и выписку с показаниями ПУ, переданных жителями МКД. Такие реестры легко загрузить в свою программу – и обработка информации происходит автоматически. Это освободит сотрудников от ручного ввода данных и снизит число ошибок при разнесении платежей. А пользователи приложения своевременно узнают о начислениях, долгах и о неточностях, допущенных при передаче данных ИПУ. Меньше ошибок – меньше споров, а значит, поводов для собственников обратиться в суд или надзорные органы с жалобой на начисления.**

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

1. **Ответы на вопросы**

**Может ли земельный участок принадлежать всем МКД, входящим в состав жилого комплекса**

**Земля под новостройками ЖК является муниципальной, и застройщик не торопится её оформлять. Может ли такой участок принадлежать всем МКД жилого комплекса одновременно?**

**В соответствии с п. 1 ст. 259.1 ГК РФ в редакции Федерального закона от 24.07.2023 № 351-ФЗ, общим имуществом является территория возле МКД или сооружения в здании, которые: обслуживают потребности нескольких собственников, были созданы для этой цели. По ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, при внесении записи в ЕГРН о праве на объект долевого строительства возникает и общедолевая собственность. Эти процессы неразрывно связаны. Участок под МКД с элементами озеленения и благоустройства является общим в силу п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. Согласно п. 1 ч. 2 ст. 43 ГрК РФ, для определения границ территории производится межевание. Таким образом, если проект межевания предусматривает, что земля под домами: единая для жилого комплекса, то право собственности распространяется на весь отмежёванный участок; раздельная для каждого МКД, то участок и бремя его содержания делятся между всеми домами.**

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

**Как бороться с захламлением подъездов МКД, если владелец вещей неизвестен**

**Как УО бороться с захламлением подъездов жителями, если невозможно определить, кто это делает?**

**Ранее мы рассказывали, что делать с загромождением общих мест МКД, если личность нарушителя известна. Если же вещи брошены и их владельца не определить, управляющая организация может составить комиссионный акт обследования мест общего пользования, и в нём: зафиксировать ненадлежащее состояние мест общего пользования; указать все предметы, самовольно оставленные в подъезде. После этого необходимо разыскать владельцев таких предметов, например, опросить жителей МКД, а также вывесить объявление о том, что в указанный срок вещи необходимо убрать. Если собственник так и не объявился, следует:**

**- вновь составить акт обследования МОП и вывезти имущество в иное место хранения;**

**- подать в суд заявление о признании движимых вещей бесхозяйными и оформления права собственности на них (ст. 290 ГПК РФ).**

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

**Коротко об открытых конкурсах и платёжных агентах МКД остался без управления.**

**Два года назад орган МСУ провёл открытый конкурс, который не состоялся, и повторный не проводился. Может ли теперь муниципалитет назначить временную УО на дом?**

**В соответствии с ч. 17 ст. 161 ЖК РФ, если открытый конкурс по выбору управляющей организации не состоялся, то многоквартирным домом управляет компания, которую самостоятельно определяет орган МСУ. Предельный срок реализации таких полномочий законодательством не установлен.**

**В доме отсутствуют прямые договоры. Является ли товарищество платёжным агентом и нужно ли регистрироваться в реестре ЦБ РФ? По п. 1 ст. 2 Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ, поставщиком услуг признаётся компания или индивидуальный предприниматель, который принимает плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ. Эту плату ТСЖ получает как лицо, управляющее МКД, и в данной ситуации товарищество – исполнитель КУ и не является платёжным агентом, или оператором по приёму платежей. 16 октября исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян провела онлайн-семинар по данной теме. Она рассказала, что управляющая организация приобретает статус оператора, если принимает деньги за услуги, предоставленные другими поставщиками, например, интернет-провайдерами, организациями, обслуживающими домофоны.**

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

**Могут ли самозанятые проводить техническое обслуживание ВДГО, лифтов и противопожарных систем**

**Могут ли самозанятые проводить техническое обслуживание ВДГО, лифтов или противопожарных систем?**

**Эти работы предусмотрены ПП РФ № 290 о надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме, о правилах и порядке оказания услуг и выполнения работ. Конкретные требования к отдельным элементам и системам МКД регламентируются специализированными НПА.**

**ТО ВДГО – постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410. В соответствии с п. 91 Правил № 410, в штате организаций должны быть квалифицированные сотрудники:**

**- с профильным образованием,**

**- прошедшие необходимое для проведения газоопасных работ обучение и аттестацию по его итогам.**

**В силу п. 92 Правил № 410, для таких сотрудников должны быть разработаны и утверждены должностные и производственные инструкции, в которых прописываются их права и ответственность.**

**На основании п. п. 93, 94 Правил № 410, специалисты должны проходить переаттестацию и инструктаж по технике безопасности.**

**ТО лифтов – постановление Правительства РФ от 20.10.2023 № 1744.**

**Согласно п. 17 Правил № 1744, для проведения таких работ должны быть зарегистрированы юридическое лицо или индивидуальный предприниматель.**

**В письме от 13.01.2021 № 480-ОГ/04 Минстрой РФ разъяснил, что для работ по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту лифтов юр. лица и ИП должны состоять в соответствующем реестре Ростехнадзора.**

**ТО противопожарного оборудования – постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479. Согласно п. 54 Правил № 1479, к работам по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения привлекаются организации или индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию (ПП РФ от 28.07.2020 № 1128). Таким образом, самозанятый не вправе оказывать услуги и выполнять работы по техническому обслуживанию газового, лифтового оборудования и систем пожарной безопасности.**

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

**Является ли УО платёжным агентом, если она исполнитель коммунальных услуг**

**УО не хочет быть платёжным агентом, но собственники голосуют против перехода на прямые договоры с РСО. Как компании быть? А при выставлении платы за КР на СОИ?**

**В соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ, управляющая организация вправе проводить расчёты с жителями МКД и взимать плату за ЖКУ при участии платёжных агентов. Об этом говорится в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22. Согласно ч. 4 ст. 2 Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ, платёжный агент – это юридическое лицо, заключившее с поставщиком договор о приёме денег от физических лиц. Как указано в письме Минстроя России от 21.01.2015 № 966-ОД/04, положение п. 63 Правил № 354, определяющее возможность внесения потребителем средств за коммунальные услуги исполнителю или платёжному агенту, основано на ч. 15 ст. 155 ЖК РФ. Такой агент на основании договора принимает от плательщиков деньги и перечисляет их поставщику услуг. Если оплата за ЖКУ поступает напрямую в УО как исполнителю услуг, то она не является платёжным агентом: выступает в качестве поставщика.**

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

**Кто ответит за обрыв бесхозяйного газопровода у дома без управляющей организации**

**В кронах деревьев у МКД проходит газопровод. У дома нет управляющей организации. Жители просят спилить деревья во избежание повреждения сетей. РСО отвечает, что газовые трубы у неё на балансе не состоят. Кто будет отвечать в случае, если что-то случится?**

**Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 утверждены Правила определения УО для многоквартирного дома с невыбранным или нереализованным способом управления. Выбрать компанию в таком случае должен орган МСУ, если объявленный им открытый конкурс не состоялся (п. 2 Правил № 1616, ч. ч. 5, 6 ст. 200 ЖК РФ). В соответствии с разъяснениями ФАС России от 29.09.2022 № 22, в случае бездействия органа власти его можно привлечь к ответственности за нарушения п. 7 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ (постановления АС Московского округа от 27.07.2021 по делу № А40-83408/2020, от 25.12.2020 по делу № А40-83408/2020). Правила № 1616 исходят из того, что исполнителем коммунальных услуг при временном управлении МКД является РСО. Управляющая организация занимается только эксплуатацией – текущим содержанием и ремонтом. В соответствии со ст. 33 Федерального закона от 31.03.1999 № 69-ФЗ, собственник опасного объекта системы газоснабжения обеспечивает его готовность к локализации потенциальных аварий, катастроф, ликвидации последствий в случае их возникновения: создаёт инженерные системы контроля и предупреждения и аварийно-спасательную службу; разрабатывает планы локализации аварий; готовит работников к таким действиям. Отсутствие собственника у газопровода влечёт невозможность исполнения предусмотренной Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ обязанности по его техническому обслуживанию и ремонту, содержанию сетей в исправном и безопасном состоянии. Согласно ст. 225 ГК, поставить бесхозные сети на учёт и передать их в собственность должен орган местного самоуправления. Поэтому всю полноту ответственности за многоквартирный дом, в котором не выбран способ управления, в случае возникновения аварийных ситуаций несёт орган МСУ. Жителям следует обратиться в прокуратуру или ГЖИ с заявлением о бездействии администрации, а также о понуждении принять в собственность бесхозяйный участок газопровода.**

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

**Вправе ли провайдер протянуть над дорогой сети от одного МКД к другому**

**Провайдер хочет протянуть провод от оборудования, установленного на одном МКД, через дорогу – к другому дому. Насколько правомерны такие действия?**

**20 августа 2024 года вступило в силу постановление Правительства РФ от 06.08.2024 № 1055 с правилами взаимодействия оператора связи и управляющих организаций при установке, эксплуатации и демонтаже сетей в доме. Как написано в п. 16 Правил № 1055, оператор связи составляет проект монтажа сетей связи, выполненный с учётом конструктивных особенностей МКД и градостроительных норм. При этом, в соответствии с п. 3 ст. 6 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ, для установки оборудования по согласованию с собственником они могут использовать иные объекты: здания, опоры, мосты, тоннели.**

**Как указано в п. 3 постановления Правительства РФ от 22.11.2022 № 2106, недискриминационный доступ к инфраструктуре допускает применение дифференцированных условий доступа, которые экономически и технологически обоснованы. Таким образом, прокладка провода от одного МКД к другому законодательно не запрещена.**

**Однако в некоторых субъектах РФ приняты НПА, не позволяющие размещать подвесные линии связи между домами, например, п. 29.20 решения Казанской городской Думы от 18.10.2006 № 4-12**

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

**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**

**октябрь, ноябрь 2024 г.**