

Анализ обращений, поступающих в Региональную общественную приемную Председателя партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» в Ульяновской области, показывает, что тематика обращений по вопросам жилищно-коммунального хозяйства занимает первое место в тройке наиболее актуальных.

В данных методических материалах мы постарались разъяснить актуальные темы в сфере ЖКХ, кроме того, в них представлены позиции судов и выводы из судебной практики.

*Составлено коллективом Региональной общественной приёмной Председателя Всероссийской Политической Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» Д.А.Медведева в Ульяновской области, под общей редакцией М.П.Беспаловой — руководителя Приёмной, Депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации с использованием материалов интернет-портала РосКвартал (<https://roskvartal.ru>), правовой системы КонсультантПлюс.*

432000, г. Ульяновск, ул. Ленина, д.116а,

тел./факс: 8 (8422) 73-70-50

Е-mail: [op@ulyanovsk.er.ru](mailto:op@ulyanovsk.er.ru)

Сайт: [www.rop73.ru](http://www.rop73.ru)

**Аккаунты в социальных сетях:**

<https://www.facebook.com/priemnaya73>

[https://twitter.com/roppp\\_er73](https://twitter.com/roppp_er73)

[http://vk.com/roppp\\_er73](http://vk.com/roppp_er73)

<https://ok.ru/profile/568601989748>

## **Оглавление**

1. Вопросы ЖКХ .....	3
2. Вопросы-ответы .....	99
3. Новеллы законодательства .....	145

## Раздел 1

### **Может ли общее собрание собственников утвердить размер платы за жильё без учёта мнения управляющей организации**

*В практике Региональной общественной приемной Председателя Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» Д.А. Медведева в Ульяновской области нередко возникают споры между собственниками многоквартирных домов (далее – МКД) и управляющими организациями (далее – УО) по вопросу установления платы за содержание жилого помещения. Были споры, когда собственники настаивали на утвержденном на общем собрании тарифе, не соглашаясь с предложенным управляющей организацией тарифом. При этом бывали случаи, когда в этот спор вмешивался орган местного самоуправления и утверждал свои тарифы для данного многоквартирного дома. Чем регулируется данный вопрос? Предлагаем вам аналитический обзор по данному вопросу, подготовленный специалистами Росквартала.*

В соответствии с ч. 7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения устанавливается собственниками на общем собрании с учётом предложений управляющей домом организации.

Перед тем, как вынести на общее собрание собственников (далее – ОСС) предложение о размере платы, управляющая организация проводит осмотр общего имущества, по результатам которого составляет акт. В этот документ заносятся данные о состоянии каждого элемента общего имущества дома, обнаруженных дефектах и необходимости в ремонте (п. 2.1.4 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"). На основании акта и с учётом требований нормативно-правовых актов составляет проект перечня работ и услуг. Это список всех работ, которые необходимо провести для устранения дефектов и нарушений, выявленных при осмотре, а

также весь минимальный перечень работ и услуг согласно законодательству. Если ранее собственники проголосовали на ОСС за дополнительные услуги, они тоже включаются в проект перечня. По проекту формирует смету и обоснование размера платы за жилое помещение с подробным расчётом и указанием сумм, которые компания планирует потратить на каждую работу или услугу за год. Размещает на стендах в подъездах домов и/или направляет каждому собственнику помещения в доме подготовленное предложение о новом размере платы (п. 31 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (далее - ПП РФ № 491).

На ознакомление жителям МКД отводится 30 дней. Организует общее собрание собственников, вынося на голосование вопрос об утверждении нового размера платы. Все перечисленные выше действия необходимы, чтобы при расчёте платы собственников за содержание и ремонт общего имущества были учтены особенности и потребности конкретного дома и поступающих от жителей МКД средств хватало на его надлежащее содержание.

**Однако нередко собственники на собрании не утверждают размер платы, предложенный управляющей организацией, считая его завышенным или необоснованным.**

В судебной практике имеется дело, в котором как раз сложилась такая ситуация, а жители дома пошли дальше: не просто отказались от предложения УО, но и утвердили свой вариант платы за содержание 1 кв.м жилья.

В городской суд Петрозаводска обратилась управляющая организация с иском к инициаторам общего собрания собственников, прошедшего в управляемом компанией доме

(дело № 2-6635/2019). УО требовала признать недействительным решение ОСС, на котором жители дома проголосовали за размер платы, предложенный ими самими без учёта предложения компании и без всякого экономического обоснования. В иске компания указала, что в течение трёх лет неоднократно направляла собственникам предложения и расчёты по размеру платы, который бы соответствовал надлежащему обслуживанию общего имущества многоквартирного дома и проведению ремонта. Но собственники не утверждали изменение платы за 1 кв.м жилья. Вместо этого жители дома организовали и провели ОСС, на котором утвердили свой вариант размера платы. УО указала на то, что он экономически не обоснован, не отражает затраты, необходимые для проведения работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества дома с обеспечением безопасного проживания в доме. Инициаторы ОСС возразили управляющей организации, указав на то, что увеличили размер платы не произвольно, а с учётом примерного коэффициента изменения величины прожиточного минимума.

Суд первой инстанции, принимая решение по иску, основывал свои выводы на следующих нормах законодательства:

В соответствии с п. 10 ПП РФ N 491 общее имущество в многоквартирном доме должно содержаться в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов к соблюдению характеристик надёжности и безопасности МКД для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, а также к постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг. Если собственники решили привлечь к управлению домом специализированную компанию, то для этого они заключают договор управления с такой организацией. При этом на ОСС утверждается перечень услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размер финансирования (ч. 3 ст. 162 ЖК РФ, п.п. 16, 17 ПП РФ № 491). Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД определяется с учётом

предложений УО и устанавливается на срок не менее чем один год (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ). Расходы на содержание и ремонт общего имущества определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованием законодательства (п. 29 ПП РФ № 491). Такие расходы должны быть соразмерны утверждённому перечню, объёмам и качеству услуг и работ (п.п. 31–34 ПП РФ № 491).

Требования об обеспечении содержания общего имущества изложены в минимальном перечне услуг и работ, утверждённом Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (далее – ПП РФ № 290). Собственники обязаны предусмотреть плату за содержание жилого помещения в размере, обеспечивающем исполнение указанного такого минимального перечня. Принятый на ОСС размер платы за содержание жилого помещения не может устанавливаться произвольно. Он должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме отвечать требованиям разумности (постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22).

Подводя итог приведённым требованиям нормативно-правовых актов, суд первой инстанции заключил, что одним из принципов образования размера платы за содержание жилого помещения является экономическая обоснованность. Произвольное уменьшение размера платы приводит к невозможности выполнения договора управления, неполноценному содержанию и недостаточному ремонту общего имущества, не оказанию услуг, предусмотренных договором управления. Рассматривая иск управляющей организации к инициаторам ОСС, суд указал, что УО имеет право оспаривать протокол общего собрания, если такой протокол затрагивает её интересы – договорные отношения по договору управления (постановление КС РФ от 29.01.2018 № 5-П, ст. ст. 2, 11, 12 ГК РФ). Управляющая организация, для которой решение собрания собственников в части установления размера платы является

обязательным, имеет право оспорить такое решение по мотиву экономической необоснованности (ст.ст. 181.3 – 181.5 ГК РФ, ст. 3 ГПК РФ). Ответчики не представили доказательств экономического обоснования установленной платы за текущий ремонт, содержание и управление МКД.

**Суд отверг довод о том, что они применили усреднённый коэффициент прожиточного минимума: без перечня вида и объёма работ это не является экономическим обоснованием.**

При этом судья указал на то, что собственники утвердили размер платы ниже, чем установленный муниципалитетом. Иск УО был полностью удовлетворён, и протокол общего собрания собственников, на котором они утвердили свой размер платы за содержание жилья, был признан недействительным. Ответчики подали апелляционную жалобу в Верховный суд Республики К?, указав, что законодательство не содержит определения «экономическое обоснование размера платы» и нормы, обязывающей собственников помещений в многоквартирном доме создавать финансово-экономическое обоснование размера платы за содержание жилого помещения. К размеру платы за жилое помещение применим только общеправовой принцип разумности. Как указали собственники, текст договора управления не возлагает на них обязанность создавать документ, поименованный как финансово-экономическое обоснование. При этом, по мнению жителей МКД, управляющая организация не представила доказательств того, что ей не хватает денежных средств на надлежащее содержание общедомового имущества в силу объективных причин. Но апелляционный суд согласился с коллегами, подчеркнув, что расходы на содержание и управление, ремонт общего имущества должны определяться в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованием законодательства. Они должны быть экономически обоснованными, планироваться с учётом перечня вида и объёма работ. Законодательство, предоставляя собственникам помещений многоквартирного дома право на определение размера платы за содержание и ремонт общего

имущества, не допускает возможности делать это произвольно. Учёт предложений УО при утверждении размера платы является обязательным, при этом подлежат учёту действующие нормативно-правовые акты и специфика конкретного многоквартирного дома. Собственники не смогли представить доказательства того, что утверждённый размер платы позволит обслуживать многоквартирный дом в соответствии со всеми требованиями законодательства. Решение суда первой инстанции было оставлено без изменения.

**Если собственники и УО не могут договориться, размер платы за содержание жилья должен установить орган местного самоуправления (далее - ОМС).**

Из приведённого судебного дела и позиции КС РФ и ВС РФ, на которые ссылались судьи при его рассмотрении, можно сделать вывод, что собственники, отказавшись от предложенного УО размера платы, не могут утвердить свой, произвольно выведенный с помощью какой-либо индексации, без экономического обоснования. Следовательно, если предложение УО было отвергнуто, размер платы, необходимый для надлежащего исполнения договора управления не утверждён, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

Орган местного самоуправления либо утвердит размер платы, который рассчитала и обосновала управляющая организация, либо предложит свой вариант, установленный для МКД такого же типа. Если муниципальный тариф компанию не устроит, то ей следует обратиться в суд или в ФАС, где придётся доказать, что за такие деньги нельзя содержать в надлежащем виде дом. При этом компания должна представить доказательства экономической необоснованности предложенной стоимости за содержание жилого помещения для конкретного дома. При этом, как показывает судебная практика, муниципалитет не имеет права отказать УО, если та обратилась за установлением размера платы за жилое помещение в доме, где собственники на ОСС не утвердили предложение компании.



## **Должна ли управляющая организация устранить протечку кровли вне зависимости от планов на ее капитальный ремонт**

*В практике возникают вопросы, связанные с обязанностью управляющей организации устранить протекание крыши, поскольку зачастую они относят такие работы к капитальному ремонту.*

*Данную тему мы уже освещали в первых методических рекомендациях, посвященных теме ЖКХ, но в силу значимости вопроса продолжаем раскрывать эту тему.*

Имеется судебное решение (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18.02.2020 N 36-КГ19-12, 2-19/2019), в котором ВС РФ указал, какие выплаты потребитель может требовать в такой ситуации от управляющей организации (далее – УО). В одном из многоквартирных домов Смоленска начала протекать кровля, из-за чего вода проникла в квартиру, размещённую на верхнем этаже многоквартирного дома (далее – МКД).

Собственники помещений неоднократно требовали УО провести ремонт общего имущества и возместить ущерб от заливания комнат, но компания ничего не предприняла. Собственники обратились в общественную организацию, которая занимается защитой прав потребителей. Организация от лица пострадавших владельцев квартиры подала иск в суд с требованием взыскать с управляющей организации сумму материального ущерба, компенсацию морального вреда, а также штраф за то, что УО отказалась добровольно устранить нарушения и возместить стоимость ремонта. Суд первой инстанции, а за ним и апелляционный удовлетворили требования истцов частично.

Они указали на правомерность требований к УО о возмещении в пользу собственников квартиры материального ущерба и компенсации морального вреда, а также убытков, всего около 70 тыс. руб.

Согласно действующего законодательства УО:

1) Несёт ответственность перед собственниками за надлежащее содержание их общего имущества в МКД, за оказание коммунальных услуг надлежащего качества (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ). При этом в силу абзаца третьей части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме, к числу которого относятся крыши.

2) Обеспечивает содержание общего имущества в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов в состоянии, обеспечивающем безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц (ч. 3 ст. 39 ЖК РФ, п.п. 10, 11 ПП РФ № 491).

3) Должна проверять кровлю на отсутствие протечек согласно п. 7 ПП РФ № 290.

4) Включает в техническое обслуживание крыши МКД работы по поддержанию в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, по защите от протечек. Устраняет, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях в рамках текущего ремонта (п.п. 2.3.1, 2.3.3, приложение 7 Правил № 170).

Поскольку УО не исполнила указанные обязательства или исполнила их ненадлежащим образом, она обязана возместить причинённые убытки лицам, чьё право было нарушено такими действиями/бездействием (ст. ст. 15, 393 ГК РФ).

Вина УО в повреждении квартиры собственника была установлена и подтверждена актами обследования квартиры и оценочной экспертизой. Помимо возмещения материального ущерба и компенсации морального вреда, суд потребовал от УО произвести по лицевому счёту собственника перерасчёт и

снизить плату за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт (п.п. 10 – 12 ПП РФ № 491).

**Должны ли собственники многоквартирных домов предоставлять управляющей организации доступ к общему имуществу, расположенному внутри квартир и иных помещений**

*По этому вопросу приводим мнение экспертов Росквартала:*

Для исполнения обязанностей по договору управления УО требуется доступ ко всему общему имуществу дома. Но иногда собственники создают для этого препятствия, хотя доступ к общему имуществу дома необходим для проведения ремонтных работ. Управляющая домом организация по договору управления обязана содержать в надлежащем состоянии общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

К такому имуществу, согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п.п. 5 – 7 ПП РФ № 491, относятся помещения общего пользования, которые предназначены для обслуживания более одного помещения в доме, крыши, несущие и ненесущие конструкции, земельный участок со всеми объектами на нём, а также всё инженерно-техническое оборудование, предназначенное для обслуживания двух и более помещений.

При этом в многоквартирном доме должен быть обеспечен свободный доступ к общему имуществу дома: для использования собственниками и нанимателями помещений, для текущего и капитального ремонта управляющей организацией (в пп. «б» п. 32, «е» п. 34 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных

домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"(далее - ПП РФ № 354)).

Собственник может провести переустройство своей квартиры и расширить её за счёт общего имущества только в случае, если на это было дано согласие 100% собственников на общем собрании, поскольку такие действия влекут уменьшение состава общего имущества МКД (ч. 2 ст. 40 ЖК РФ).

Также согласовать переустройство должен орган местного самоуправления. При этом переустройство помещения собственника не должно ограничивать доступ к коммуникациям и инженерным системам, которые относятся к общему имуществу дома. За состояние и ремонт таких элементов отвечает управляющая организация, и она вправе добиваться демонтажа перегородок и элементов, которые препятствуют доступу к элементам общего имущества МКД. Так, через суд УО добилась от жителей дома, чтобы они убрали металлический короб колясочной: он преградил путь к люку в отсек с инженерными коммуникациями системы водоотведения. В Московской области УО нашла другой выход из ситуации, когда перепланировка преградила ей путь к коммуникациям: было проведено ОСС, на котором монтаж новой перегородки согласовали все собственники. При этом ключи от нового помещения, где проходили инженерные системы, собственники передали в аварийно-диспетчерскую службу УО. С большими сложностями, чем новые перегородки, управляющие организации сталкиваются, если текущий или капитальный ремонт требуется инженерным системам дома, расположенным в помещении собственников или нанимателей. В таком случае требуется не просто доступ к инженерным системам, а доступ в квартиру, который может предоставить только сам собственник.

Иногда такой доступ УО может получить через суд. Например, в Кургане в начале 2019 года СМИ говорили сразу о двух подобных ситуациях: 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.

Теме получения доступа в помещение собственника для ремонта транзитных инженерных коммуникаций Минстрой РФ посвятил письмо от 16.01.2019 N794-АО/06 «О предоставлении доступа к общедомовому имуществу при необходимости проведения ремонтных работ». Ведомство отметило, что обязанность владельца помещения в МКД, через которое проходят общедомовые инженерные системы, закреплена в пп. «б» п. 32, «е» п. 34 ПП РФ № 354. Собственник обязан впускать в квартиру сотрудников УО для осмотра технического и санитарного состояния оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца. Для выполнения необходимых ремонтных работ допуск предоставляется по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время. Поэтому, как утверждает Минстрой РФ, если проложенные в стенах или полу квартиры коммуникации требуют текущего или капремонта, собственник такого помещения должен впустить ремонтную бригаду УО или представителей подрядной организации, которая проводит капремонт.

Причины, по которой жители квартир не пускают ремонтные бригады, различны. Например, кто-то боится, что при ремонте коммуникаций будут вскрыты стены/полы, а восстановление придётся оплачивать самому собственнику, а кто-то – что при работах обнаружатся несогласованные перепланировки квартиры. В письме № 794-АО/06 Минстрой РФ также объясняет, как действовать управляющей или иной, проводящей ремонт общего имущества, организации в случае, если собственник не пускает бригаду в квартиру. В такой ситуации организации необходимо составить акт об отказе в доступе. Акт должен подписать собственник помещения, а если он откажется – два незаинтересованных свидетеля. В акте следует прописать, что ремонт элемента невозможен, поскольку доступ к нему закрыт. Затем УО следует обратиться в орган Госжилнадзора либо для ускорения процесса – напрямую в суд.

Особенно это важно в ситуации, когда коммуникации требуют срочного, порой аварийного ремонта. Если орган ГЖН решит привлечь УО к ответственности из-за ненадлежащего содержания общего имущества, то управляющая организация должна будет доказать, что: ситуация сложилась не по её вине; сама организация предпринимала все зависящие от неё шаги для надлежащего исполнения своих обязанностей.

Такая же позиция отражена в судебной практике, например, в постановлении Двенадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А12-25299/2013.

Минстрой РФ в письме также остановился на вопросе ответственности собственника в случае, если он не пускает ремонтные бригады в своё помещение для проведения ремонта на общедомовых коммуникациях. В таком случае всю ответственность за возможные последствия аварий несёт собственник помещения, не пустивший в квартиру УО или подрядчика. Если в период, пока УО через суд добивается доступа к общему имуществу дома для проведения аварийных или восстановительных работ, случится прорыв трубы или другая авария, то весь причинённый вред будет возмещать собственник помещения, куда не смогли попасть ремонтные бригады (ч.ч. 1, 2 ст. 1064 ГК РФ). Ущерб и иной вред при этом взыскиваются с виновного через суд. Собственника помещения, в котором требуется провести ремонт общедомовых коммуникаций, обычно волнует вопрос, кто заплатит за повреждение полов/стен, в которых эти коммуникации проложены. Ведь чаще всего, чтобы добраться до труб, необходимо вскрывать эти части помещения. Минстрой РФ напомнил о том, что если ремонтные работы, в том числе капитального характера, невозможно провести без повреждения имущества собственника помещения, то расходы на демонтаж и монтаж конструкций должны быть включены в стоимость такого текущего ремонта или в проектную документацию на капремонт.

Другая ситуация, если при проектировании и строительстве дома доступ к общедомовым инженерным

системам был оборудован внутри помещений собственников, а жители сделали ремонт, смонтировали встроенную мебель, и такой доступ стал невозможен.

**В соответствии с п. 5.4.10 СП 30.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*), водопроводные стояки и вводы воды в квартиры и другие помещения, а также запорную арматуру, измерительные приборы, регуляторы следует размещать в коммуникационных шахтах с устройством специальных технических шкафов, обеспечивающих свободный доступ к ним технического персонала.** Если управляющая или подрядная организация обнаружила, что доступ к общим коммуникациям в квартире собственниками перекрыт, то она имеет право требовать, чтобы собственники демонтировали возведённые конструкции и открыли инженерные системы (п. 10.6 СНиП 31-01-2003) Сделать это собственник должен за свой счёт, поскольку в его обязанности входит соблюдение норм и требований законодательства к содержанию жилого помещения и общего имущества, прав и законных интересов иных лиц, проживающих в доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ). Закрывая при ремонте доступ к общим инженерным системам дома, собственник берёт на себя все риски, в том числе финансовые, которые могут возникнуть в случае, если потребуется осмотреть или отремонтировать данное оборудование.

*Также, публикуем письмо Минстроя РФ по этому вопросу:*

Письмо Минстроя России от 16.01.2019 N 794-АО/06 «О предоставлении доступа к общедомовому имуществу при необходимости проведения ремонтных работ»

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ПИСЬМО

от 16 января 2019 г. N 794-АО/06

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело обращение и сообщает. Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) и пунктами 5 - 7 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила) определен состав общего имущества в многоквартирном доме и входящий в него перечень внутридомовых инженерных систем.

Согласно части 3 статьи 179 Жилищного кодекса средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Обязанность по обеспечению собственником помещения доступа к транзитным (общедомовым) инженерным коммуникациям, проходящих через помещение, установлена Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а также Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 70. Таким образом, в случае если внутридомовые инженерные сети располагаются в стенах или под полами в помещении собственника (или нанимателя), он должен обеспечить свободный доступ к общедомовому имуществу, находящемуся в его квартире, для проведения ремонтных работ специальными бригадами подрядной организации, осуществляющей капитальный ремонт. Но в случае, если собственник помещения



убежден, что внутридомовые инженерные системы в его квартире в полном порядке и не требуют замены или ремонта, представители заказчика, подрядчика и управляющей организации вправе составить акт, который в том числе подписывает собственник помещения, о том, что произвести замену или ремонт внутридомовой инженерной системы не представилось возможным в связи с тем, что доступ к ней не предоставлен. Непредоставление доступа к общедомовому имуществу при необходимости проведения ремонтных работ является поводом для обращения в суд заказчиком работ по проведению капитального ремонта или подрядной организации с целью разрешения вопроса обеспечения доступа к инженерным системам в судебном порядке. При этом в случае причинения вреда по причине непредоставления доступа к общедомовому имуществу с целью проведения аварийно-восстановительных работ или капитального ремонта, до рассмотрения спора в суде, вся ответственность ложится на собственника помещения. Согласно части 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Согласно части 2 указанной статьи, лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Поскольку собственник отказывается предоставить доступ в помещение для проведения капитального ремонта внутридомовых инженерных систем, то другие собственники, в случае нанесения ущерба, вправе обратиться в суд для взыскания материального ущерба и морального вреда с собственника помещения, который отказался проводить ремонт в его помещении. Вместе с тем, если с учетом технических характеристик отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома проведение их капитального ремонта невозможно без причинения вреда имуществу собственников помещений в этом многоквартирном доме, соответствующие расходы подлежат включению в проектную документацию на проведение

капитального ремонта. В таком случае расходы на демонтаж и монтаж конструкций, за исключением материалов настенных и напольных покрытий, должны учитываться в проектной документации. Необходимо отметить, что при подготовке проектной документации в части определения состава работ по капитальному ремонту следует руководствоваться составом работ по капитальному ремонту общего имущества и технической политикой, утвержденными в субъекте Российской Федерации. Пример определения состава работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержится в Методических рекомендациях по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства". Согласно рекомендациям, например, в случае если в многоквартирном доме запроектирована система отопления со скрытой прокладкой трубопровода, не являющаяся ремонтпригодной, при производстве работ по капитальному ремонту допускается устройство вновь системы отопления с открытой прокладкой трубопроводов и отопительных приборов, обогревающих элементов, в том числе в жилых помещениях. При этом субъект Российской Федерации вправе установить меры государственной и муниципальной поддержки на выполнение отдельных видов работ и услуг, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта, но необходимых, по мнению субъекта Российской Федерации, к выполнению. В случае, когда общим собранием собственников помещений принято решение о приостановке выполнения работ и переносе сроков проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые уже ранее были начаты, считаем, что в таких случаях действия регионального оператора, подрядной организации, управляющей организации, органа государственного жилищного надзора и собственников помещений в МКД должны быть организованы, скоординированы и согласованы между всеми перечисленными

сторонами в целях исключения ситуации по привлечению органом государственного жилищного надзора эксплуатирующей организации к ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества.

**В какие сроки управляющая организация должна отвечать на обращения собственников многоквартирного дома**

УО обязаны соответствовать лицензионным требованиям, к которым относятся п.п. 36, 37 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее – ПП РФ № 416): УО отвечает на письма собственников или нанимателей помещений в течение 10 рабочих дней, а на обращения третьих лиц – в течение 30 календарных дней с момента регистрации. По вопросам, которые соответствуют пп. 31, 32, 34 ПП РФ № 416, установлены более сжатые сроки ответа – от немедленного предоставления ответа до 10 рабочих дней.

Обращаем внимание, что за нарушение вышеуказанных сроков предусмотрена ответственность: штраф до 300 000 рублей для юрлиц и до 100 000 – для должностных. Также руководителя могут дисквалифицировать на срок до трёх лет (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ).

Выписка из Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 13.09.2018) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"

31. В случае если управление многоквартирным домом осуществляет управляющая организация, она обязана раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

а) на вывесках, расположенных у входа в представительство управляющей организации:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации;

адрес местонахождения управляющей организации;

контактные телефоны управляющей организации, адрес электронной почты;

режим работы управляющей организации.

В случае изменения указанная информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения;

б) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором и третьем настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце четвертом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Информация, указанная в абзаце пятом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом;

в) на информационных стендах (стойках) в представительстве управляющей организации:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации в сети "Интернет" (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

пошаговая инструкция о порядке установки индивидуального прибора учета;

информация о сроках внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения такой платы, об

обязательных и (или) рекомендуемых сроках передачи показаний приборов учета исполнителю коммунальных услуг в соответствии с порядком и условиями приема таких показаний, которые установлены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

информация об органе государственного жилищного надзора (функции, наименование, адрес, контактный телефон, фамилия, имя и отчество (при наличии) руководителя);

сведения о размерах цен (тарифов), подлежащих применению при определении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, и о реквизитах нормативных правовых актов, решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (при их наличии), которыми они установлены;

сведения о нормативах потребления коммунальных услуг и нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) - сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений;

информационная памятка о правилах безопасного использования газа в быту, информация об обязанности потребителя заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования;

информационная памятка, содержащая сведения о составе ежемесячной платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, контактные телефоны лиц, ответственных за начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

образцы заполнения заявок, жалоб и иных обращений граждан и организаций;

стенд с перечнем предлагаемых управляющей организацией работ и услуг;

сведения о местах накопления отходов, сбора (в том числе раздельного сбора) отходов I - IV классов опасности;

информация о правилах обращения с отходами I - IV классов опасности, порядке осуществления раздельного сбора отходов;

информационная памятка о правилах безопасного использования ртутьсодержащих ламп и приборов;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором - пятнадцатом настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце шестнадцатом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом;

г) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет" информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

32. В случае если управление многоквартирным домом осуществляет товарищество или кооператив, они обязаны раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

а) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

наименование товарищества или кооператива, режим работы, адрес официального сайта в сети "Интернет" (при

наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны товарищества или кооператива, аварийно-диспетчерских служб и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором и третьем настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце четвертом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Информация, указанная в абзаце пятом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере;

б) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет" информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Председатель правления товарищества или кооператива или работник, на которого внутренними документами товарищества или кооператива возложены обязанности по



организации взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, оказывает им содействие в поиске необходимой информации.

33. Управляющая организация, товарищество, кооператив не вправе ограничивать доступ к раскрываемой информации собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также обязаны обеспечить сохранность раскрываемой информации в местах ее размещения, предусмотренных настоящими Правилами.

Носитель с информацией, утратившей свою актуальность, хранению не подлежит.

34. Управляющая организация, товарищество или кооператив предоставляют по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:

в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), - любую информацию из перечня информации, подлежащей раскрытию в соответствии с пунктами 31 и 32 настоящих Правил. В случае если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению управляющей организации, товарищества или кооператива, раскрыта в необходимом объеме способом, указанным в пунктах 31 и 32 настоящих Правил, и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), управляющая организация, товарищество или кооператив вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации. Указанное сообщение направляется в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), и по предусмотренным пунктом 35 настоящих Правил каналам связи;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о ежемесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих

коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, предусмотренного, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, предусмотренного Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с

перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354;

иную информацию - в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, обязанность по предоставлению которой управляющей организацией, товариществом или кооперативом собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах предусмотрена законодательством Российской Федерации.

35. Запрос (обращение) может быть направлен посредством почтового отправления, электронного сообщения на адрес электронной почты управляющей организации, товарищества или кооператива, государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, а также с нарочным самим собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме либо через консьержа многоквартирного дома, если услуга консьержа предусмотрена договором управления многоквартирным домом, а также высказан устно, в том числе на приеме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.

36. Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах 31, 32 и 34 настоящих Правил, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).

37. Ответ на индивидуальный либо коллективный запрос (обращение) лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме (далее - заявитель), направляется заявителю в течение 30 календарных дней со дня регистрации запроса (обращения). Управляющая

организация, товарищество или кооператив может продлить срок рассмотрения запроса (обращения) не более чем на 30 календарных дней в случае, если для подготовки ответа необходимо получение информации от иных лиц, уведомив о продлении срока его рассмотрения заявителя. Уведомление о продлении срока рассмотрения запроса (обращения) с указанием причин такого продления направляется в адрес заявителя до истечения 30-дневного срока рассмотрения запроса (обращения) с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или в письменной форме с использованием способа отправки, позволяющего установить дату отправки или подтвердить факт вручения (получения).

38. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны хранить запрос (обращение) и копию ответа на него в течение 3 лет со дня его регистрации.

*В первых методических рекомендациях мы уже касались вопроса об обязанности органов власти выполнять работы по очистке ливневых колодцев. В данных методических рекомендациях также размещаем выводы Верховного Суда РФ, содержащие дополнительные доводы по данному вопросу (определение от 3 августа 2017 г. № 18-КГПР17-99).*

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения городского округа относится организация водоснабжения населения и водоотведения в границах городского округа в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 4.3 части 1 статьи 17 этого же Федерального закона в целях решения вопросов местного значения органы местного самоуправления поселений,

муниципальных районов, городских округов, городских округов с внутригородским делением и внутригородских районов обладают полномочиями в сфере водоснабжения и водоотведения, предусмотренными Федеральным законом от 7 декабря 2011 года № 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении".

Пунктами 1, 4 и 5 части 1 статьи 3 Федерального закона "О водоснабжении и водоотведении" закреплено, что одними из целей, на достижение которых направления государственная политика в сфере водоснабжения и водоотведения, являются: охрана здоровья населения и улучшение качества жизни населения путем обеспечения бесперебойного и качественного водоснабжения и водоотведения; обеспечение доступности водоснабжения и водоотведения для абонентов за счет повышения эффективности деятельности организаций, осуществляющих водоотведение; обеспечение развития централизованных систем путем развития эффективных форм управления этими системами, привлечения инвестиций и развития кадрового потенциала организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение.

Частью 2 статьи 3 указанного федерального закона определены общие принципы государственной политики в сфере водоотведения, среди которых приоритетность обеспечения населения питьевой водой, горячей водой и услугами по водоотведению (пункт 1).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 6 этого же Федерального закона к полномочиям органов местного самоуправления городских округов по организации водоснабжения и водоотведения на соответствующих территориях относятся организация водоснабжения населения, в том числе принятие мер по организации водоснабжения населения и (или) водоотведения в случае невозможности исполнения организациями, осуществляющими горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение,

своих обязательств либо в случае отказа указанных организаций от исполнения своих обязательств.

Согласно пунктам 2, 9, 23 и 28 статье 2 Федерального закона "О водоснабжении и водоотведении" под водоотведением понимается прием, транспортировка и очистка сточных вод с использованием централизованной системы водоотведения. Централизованная система водоотведения (канализации) - это комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для водоотведения. Также канализационная сеть - это комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для транспортировки сточных вод. Под сточными водами централизованной системы водоотведения понимаются принимаемые от абонентов в централизованные системы водоотведения воды, а также дождевые, талые, инфильтрационные, поливомоечные, дренажные воды, если централизованная система водоотведения предназначена для приема таких вод.

Государственным стандартом Союза ССР ГОСТ 19185-73 "Гидротехника. Основные понятия. Термины и определения", утвержденным и введенным в действие постановлением Государственного комитета стандартов Совета Министров СССР от 31 октября 1973 года N 2410, а также Государственным стандартом Союза ССР ГОСТ 25150-82 (СТ СЭВ 2085-80) "Канализация. Термины и определения", введенным в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 24 февраля 1982 года N 805, установлено рекомендованное к применению определение термина "канализация": отведение бытовых, промышленных и ливневых сточных вод.

Таким образом, из приведенных норм следует, что водоотведение подразумевает прием, транспортировку и очистку, в том числе, ливневых сточных вод, для чего предназначена ливневая канализация, представляющая собой канализационную сеть для отведения ливневых сточных вод.

Строительными нормами и правилами 2.06.15-85 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления", утвержденными постановлением Госстроя СССР от 19 сентября 1985 года N 154 и зарегистрированными Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии 19 июля 2011 года в качестве свода правил 104.13330.2011, было предусмотрено, что при проектировании инженерной защиты территории от затопления и подтопления надлежит разрабатывать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение затопления и подтопления территорий в зависимости от требований их функционального использования и охраны природной среды или устранение отрицательных воздействий затопления и подтопления. Защита территории населенных пунктов должна обеспечивать бесперебойное и надежное функционирование и развитие городских, градостроительных, производственно-технических, коммуникационных объектов и других территориальных систем и отдельных сооружений народного хозяйства. В качестве основных средств инженерной защиты следует предусматривать сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и отдельные дренажи и другие защитные сооружения. Инженерная защита территории от затопления и подтопления должна быть направлена на предотвращение или уменьшение народнохозяйственного, социального и экологического ущерба, который определяется снижением количества и качества продукции различных отраслей народного хозяйства, ухудшением гигиенических и медико-санитарных условий жизни населения, затратами на восстановление надежности объектов на затапливаемых и подтопленных территориях (пункты 1.1, 1.2 и 1.9 указанных строительных норм и правил).

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16 декабря 2016 года N 964-пр утвержден свод правил 104.13330 "Строительные нормы и правила 2.06.15-85 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления", с момента введения в

действие которого вышеназванные строительные нормы и правила признаны не подлежащими применению. Вместе с тем, в данном своде правил приведены положения, схожие с вышеназванными положениями (пункты 4.1, 4.1.1, 4.8 и 4.9 этого свода правил).

Следует также отметить, что к вопросам местного значения городского округа также относятся участие в предупреждении чрезвычайных ситуаций в границах городского округа, а также организация и осуществление мероприятий по защите населения и территории городского округа от чрезвычайных ситуаций природного характера (пункты 8 и 28 части 1 статьи 16 этого же федерального закона).

Согласно части 1 статьи 1 Федерального закона от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" чрезвычайная ситуация - это обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Сводом правил 104.13330 "Строительные нормы и правила 2.06.15-85 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления" подтопление определено, как комплексный гидрогеологический и инженерно-геологический процесс, при котором в результате изменения водного режима и баланса территории происходит повышение уровня подземных вод и/или влажности грунтов, приводящие к нарушению хозяйственной деятельности на данной территории, изменению физических и физико-химических свойств подземных вод и грунтов, видового состава, структуры и продуктивности растительного покрова, трансформации мест обитания животных. Этим же документом инженерная защита территорий, зданий и сооружений определена, как комплекс сооружений и мероприятий, направленных на предупреждение отрицательного



воздействия опасных геологических, экологических и других процессов на территорию, здания и сооружения, а также защиту от их последствий.

При таких обстоятельствах, организация в границах городского округа отведения ливневых сточных вод и принятие соответствующих этому действенных, результативных мер, направленных на надлежащее функционирование ливневой канализации и обеспечивающих предотвращение подтопления территории городского округа, является вопросом непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения городского округа, решение которого осуществляется органами местного самоуправления городского округа в пределах своих полномочий.

*Поступает много обращений, связанных с порядком проведения общих собраний собственников МКД.*

## **По вопросу проведения общего собрания собственников в новостройках размещаем Письмо Минстроя России**

Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 февраля 2020 г. N 2749-ОГ/04 «Об извещении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»:

Вопрос: В новостройке планируется провести первое общее собрание собственников помещений. В самом имеется несколько подземных этажей, в которых находятся кладовые - нежилые помещения размером от 2 до 4 кв. м, у каждой кладовой есть собственник. Многие собственники кладовых не являются собственниками квартир в МКД.

Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ инициатор общего собрания собственников помещений в МКД обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения,

направив таковое заказным письмом (если решением ОСС в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме), или вручив каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, либо разместив в помещении МКД, определенном решением ОСС и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Согласно ст. 165.1 ГК РФ, п. 63 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. N 25, юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в тексте договора).

При этом согласно ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ реестр собственников помещений МКД не содержит данных об адресе регистрации собственников помещений по месту жительства или пребывания.

Прошу пояснить, каким образом инициатор ОСС может узнать сведения об адресе регистрации граждан-собственников нежилых помещений (кладовок) к такому МКД для целей их уведомления о предстоящем ОСС? Ведь это самое первое ОСС, и решений о возможности информирования об ОСС иным способом нет.

Каким образом целесообразно провести уведомление таких собственников нежилых помещений (кладовых) о предстоящем ОСС?

Ответ: Отдел управления жилищным фондом и ОГЖН Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России в пределах своей компетенции рассмотрел обращение от 25.01.2020 N 131468 (вх. Минстроя России от 27.01.2020 N 2485-ОГ) и сообщает следующее.

Согласно части 4 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственник, иное лицо, указанное в ЖК РФ, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о

проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Согласно пункту 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Таким образом, инициатор общего собрания направляет заказным письмом сообщение о проведении общего собрания собственников на адрес жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику в многоквартирном доме, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме.

### **Может ли собственник голосовать на общем собрании собственников за другого человека без доверенности**

*Размещаем решение высшей судебной инстанции по данному вопросу - голосовать на ОСС за другого человека без доверенности от него нельзя.*

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 15 января 2019 г. N 85-КГ18-18

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного  
Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Романовского С.В. и Киселева А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску  
Риба Германа Владимировича, Колчеева Михаила  
Александровича к товариществу собственников недвижимости  
"Наше Раздолье", Серикову Сергею Николаевичу о признании  
недействительными решений общего собрания

по кассационной жалобе Риба Г.В. и Колчеева М.А. на  
решение Жуковского районного суда Калужской области от 18  
сентября 2017 г. и апелляционное определение судебной  
коллегии по гражданским делам Калужского областного суда от  
19 февраля 2018 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской  
Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Риба Г.В.,  
действующего от своего имени и от имени Колчеева М.А.,  
представителя Риба Г.В. Миненковой М.А., поддержавших  
доводы кассационной жалобы, представителя ТСН "Наше  
Раздолье" Серикова С.Н., просившего кассационную жалобу  
отклонить,

установила:

Риб Г.В. и Колчеев М.А. обратились в суд с иском к ТСН  
"Наше Раздолье" (далее - товарищество, ТСН), Серикову С.Н. и  
просили признать недействительными решения общего собрания  
членов товарищества, принятые 12 ноября 2016 г. и  
оформленные протоколом N 8.

В обоснование исковых требований истцы ссылались на  
то, что общее собрание членов товарищества проведено с

нарушениями законодательства, а именно, отсутствовал кворум, были приняты решения по вопросам, которые не внесены в повестку дня общего собрания, в протоколе отсутствуют сведения о лицах, принимавших участие в данном собрании, нарушены правила составления протокола, принятые решения нарушают основы правопорядка.

Решением Жуковского районного суда Калужской области от 18 сентября 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Калужского областного суда от 19 февраля 2018 г., исковые требования удовлетворены частично: признано недействительным решение общего собрания товарищества от 12 ноября 2016 г. в части снижения членских взносов Туманцеву А.В., принятия административного здания, находящегося в собственности Телкова А.С., в собственность товарищества, непринятия газовой сети, находящейся в собственности Телкова А.С., в собственность товарищества. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Риб Г.В. и Колчеев М.А. просят отменить вышеназванные судебные акты в части отказа в удовлетворении исковых требований.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 12 декабря 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые

повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Риб Г.В. и Колчеев М.А. являются собственниками земельных участков, расположенных по адресу: Калужская область, Жуковский район, муниципальное образование сельское поселение село Совхоз "Победа", ДНТ "Раздолье", а также членами ТСН "Наше Раздолье".

ТСН "Наше Раздолье" зарегистрировано в качестве юридического лица 24 ноября 2014 г., председателем товарищества в ЕГРЮЛ указан Сериков С.Н. Деятельность товарищества осуществляется на основании устава, утвержденного 15 ноября 2014 г.

Согласно списку членов ТСН "Наше Раздолье" по состоянию на август 2016 года в состав товарищества входили 168 человек.

12 ноября 2016 г. проведено общее собрание членов ТСН "Наше Раздолье", оформленное протоколом N 8, на котором приняты решения об утверждении отчета правления о проделанной работе в 2016 году, утверждении отчета ревизора, приходно-расходной сметы на 2017 год, избрании председателем правления товарищества Серикова С.Н. сроком на два года, избрании членов правления в количестве 7 человек: Молородова В.В., Ковалева А.И., Максимова С.Е., Ефимова Е.В., Грачева А.В., Серикова С.Н. и Семейкина А.Н. сроком на 2 года, избрании ревизора, избрании уполномоченных товарищества, избрании комиссии по контролю и соблюдению законодательства, утверждении "Положения по работе с просроченной задолженностью по уплате членских взносов членами ТСН и уплате платежей за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования гражданами, ведущими индивидуальное хозяйство", принятии и

исключении из членов ТСН, снижении членских взносов по заявлению Туманцева А.В. в размере 2 050 руб., в связи с остановкой строительства жилого дома и отсутствием подключенных коммуникаций, принятии административного здания, находящегося в собственности Телкова А.С., в собственность ТСН, непринятии газовой сети, находящейся в собственности Телкова А.С., в собственность товарищества.

Согласно протоколу на данном собрании присутствовали 97 человек при общем количестве членов товарищества 168 человек.

Разрешая спор, суд первой инстанции руководствовался положениями главы 9.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и пришел к выводу о недействительности решения общего собрания товарищества в указанной части, исходя из того, что данные вопросы отсутствовали в повестке дня и при их рассмотрении не участвовали все члены товарищества.

Отказывая в удовлетворении остальной части иска, суд первой инстанции, с выводом которого согласился суд апелляционной инстанции, указал, что стороной ответчика представлен список членов ТСН, принимавших участие в общем собрании 12 ноября 2016 г. Все решения, принятые на собрании, в последующем подтверждены общим собранием членов ТСН, проведенным 1 июля 2017 г.

Как указал суд второй инстанции, оспаривая наличие кворума, истцы ссылались на отсутствие надлежащим образом оформленных полномочий представителей членов товарищества, однако никто из членов, от имени которых были поставлены подписи и чье участие в собрании ставилось под сомнение, не выразил несогласие с представлением их интересов на собрании и не присоединился к иску в порядке, установленном пунктом 6 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации. Доводы истцов о недостоверности указанных в списке участников собрания сведений доказательствами не подтверждены и не свидетельствуют об отсутствии необходимого кворума.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Аналогичное положение содержится в абзаце 7 пункта 2 статьи 21 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (в редакции на момент проведения собрания).

В соответствии с пунктом 1 статьи 181.3 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания недействительно по основаниям, установленным названным кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

Пунктом 2 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что решение собрания является ничтожным в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

По смыслу приведенных правовых норм бремя доказывания наличия необходимого кворума возлагается на ответчика.

Суд апелляционной инстанции установил, что кворум на собрании членов товарищества 12 ноября 2016 г. имелся, поскольку согласно протоколу на собрании присутствовали 97 человек из 168 членов товарищества.

В то же время фактически в собрании участвовали 59 членов товарищества, что менее требуемой для кворума половины от общего числа членов товарищества, а остальные голоса учитывались от лиц, представляющих интересы неявившихся членов товарищества.



Судебная коллегия по гражданским делам Калужского областного суда не дала никакой правовой оценки тем обстоятельствам, что полномочия представителей членов товарищества, участвовавших в указанном общем собрании, не подтверждены надлежащим образом. Такие полномочия могут подтверждаться только доверенностями, оформленными в установленном законом порядке, однако соответствующих доказательств стороной ответчика представлено не было, что не позволяло установить факт наличия кворума на общем собрании при принятии оспариваемых решений.

В нарушение положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции неправильно распределил бремя доказывания и возложил на истцов обязанность представить доказательства отсутствия полномочий представителей неявившихся членов товарищества, в то время как именно ответчик должен доказать наличие таких полномочий.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также отмечает следующее.

В пункте 108 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что согласно пункту 2 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания, принятое с нарушением порядка его принятия и подтвержденное впоследствии новым решением собрания, не может быть признано недействительным, за исключением случаев, когда нарушение порядка принятия выразилось в действиях, влекущих ничтожность решения, в частности решение принято при отсутствии необходимого кворума (пункт 2 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В связи с этим ссылка суда апелляционной инстанции на то, что все решения, принятые на собрании 12 ноября 2016 г., подтверждены решением последующего собрания членов ТСН от 1 июля 2017 г., правового значения не имеет, так как

указанные решения оспариваются истцами, в том числе по причине отсутствия необходимого кворума, влекущего ничтожность этих решений.

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем апелляционное определение подлежит отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калужского областного суда от 19 февраля 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

### **Обязана ли управляющая организация предоставлять реестр собственников инициатору общего собрания**

*По данному вопросу имеется сложившаяся судебная практика, суть которой сводится к следующему: УО не может отказать в выдаче реестра собственников и требовать подтверждения факта подготовки ОСС. Приводим одно из таких решений.*

МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 24 января 2019 г. по делу N 33-3012/19

Судья: Яблоков Е.А.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего судьи Новиковой О.А.,

судей Фроловой Л.А., Магжановой Э.А.,  
при секретаре \*\*\*\*\*

заслушав в открытом судебном заседании дело по докладу судьи Новиковой О.А. по апелляционной жалобе истца В. на решение Хорошевского районного суда города Москвы от 02 ноября 2018 года, которым постановлено:

Исковые требования В. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "Группа компаний "ДОС" в пользу В. расходы на оплату услуг представителя 6000,00 руб., расходы на оплату государственной пошлины 300,00 руб., а всего взыскать 6300,00 руб. (Шесть тысяч триста рублей 00 копеек).

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать,

установила:

Истец В. обратилась в суд с иском к ООО "Группа компаний "ДОС" об обязанности предоставить реестр собственников многоквартирного дома, а также просила о возмещении судебных расходов.

В обоснование требований истец указала, что она является собственником квартиры, расположенной по адресу: \*\*\*\*\*, где проживает и зарегистрирована по месту жительства. Обслуживание указанного многоквартирного дома осуществляет ООО "Группа компаний "ДОС". \*\*\*\*\* года истец обратилась к ответчику с заявлением о предоставлении реестра собственников многоквартирного дома для инициирования проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, однако в выдаче реестра ей было отказано. \*\*\*\*\* истцу был передан письменный отказ, содержащий предложение проведения собрания собственников непосредственно самим ответчиком. Истец считает, что ответчиком нарушено ее истца

на беспрепятственное получение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в целях организации и подготовки общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем она просила обязать ООО "Группа компаний "ДОС" в течение пяти дней с даты вступления решения суда в законную силу предоставить В. реестр собственников многоквартирного дома по адресу: \*\*\*\*\* и взыскать с ответчика расходы на оплату услуг представителя в размере 11 000 руб., а также по уплате государственной пошлины в размере 300,00 руб.

Истец В., ее представитель по доверенности К.К.Л. в судебное заседание суда первой инстанции явились, исковые требования поддержали в полном объеме.

Представитель ответчика ООО "Группа компаний "ДОС" по доверенности Р.А.А. в судебное заседание явился, просил в удовлетворении иска отказать, сославшись на то, что реестры собственников помещений переданы истцу до разрешения спора судом. В случае удовлетворения требований, просил снизить размер расходов на оплату услуг представителя, поскольку исковые требования ответчиком удовлетворены добровольно.

Судом постановлено приведенное выше решение, которое истец В. просит отменить по доводам апелляционной жалобы, ссылаясь на то, что суд не установил обстоятельства, имеющие значение для дела, и не проверил доводы ответчика о добровольном исполнении требований истца в полном объеме.

Проверив материалы дела, заслушав истца В. и ее представителя К.К.Л., представителя ответчика Р.А.А., обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия пришла к следующему.

В силу ч. 1 ст. 195 ГПК РФ, решение должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с разъяснения, содержащимися в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003 N 23 "О судебном решении", решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном

соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ (п. 2). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (п. 3).

Между тем, решение суда не соответствует вышеназванным требованиям, в связи с чем не может быть признано законным и обоснованным и подлежит отмене.

Как следует из материалов дела, истец В. является собственником квартиры, расположенной по адресу: \*\*\*\*\*.

Управление многоквартирным домом по указанному адресу осуществляет ООО "Группа компаний "ДОС", с которым у истца заключен договор управления от \*\*\*\*\* года.

\*\*\*\*\* истец обратилась в ООО "Группа компаний "ДОС" с заявлением о предоставлении реестра собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: \*\*\*\*\*, в связи с подготовкой проведения общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме.

Ответом от \*\*\*\*\* исх. N 193 ООО "Группа компаний "ДОС" отказало В. в предоставлении реестра собственников помещений многоквартирного дома, сославшись на положения ст. 7 ФЗ от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" и указав, что собственники помещений в многоквартирном доме не давали согласие на предоставление своих персональных данных иным собственникам. Истцу было также предложено сформулировать и передать в ООО "Группа компаний "ДОС" перечень вопросов повестки иницируемого ей собрания.

Полагая указанные действия управляющей компании незаконными, истец обратилась в суд с настоящим иском.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что поскольку до разрешения спора по существу ответчиком истцу реестр собственников помещений многоквартирными дома передан добровольно, то оснований для удовлетворения иска не имеется, так как требования истца ответчиком исполнены.

Судебная коллегия с данными выводами суда согласиться не может.

В силу ч. 4 ст. 29, ч. 3 ст. 55 Конституции РФ каждый имеет право свободно искать и получать информацию любым законным способом. Права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Согласно ст. 8 ГК РФ основанием возникновения гражданских прав и обязанностей являются, в том числе, и договоры.

Одним из способов управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией (п. 3 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

Согласно ст. 10 ЖК РФ права и обязанности у управляющей компании возникают на основании договора управления многоквартирным домом, который она должна заключить с каждым из собственников помещений.

В соответствии с ч. 10 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 утвержден Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Согласно абз. 2 п. 2 Стандарта под раскрытием информации понимается обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации.

Пунктом 3 Стандарта установлен перечень информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией, включая общую информацию о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, включая характеристику многоквартирного дома, в том числе количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

По смыслу положений п. 5 Стандарта, информация раскрывается управляющими организациями, в том числе, путем предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде. Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством Российской Федерации судебном порядке (п. 4 Стандарта).

Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ в статью 45 Жилищного кодекса РФ с 11.01.2018 введена часть 3.1, согласно которой управляющая организация обязана вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме, включая фамилию, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной номер полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является

физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, указанному в настоящей статье, этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Из содержания статей 44, 45 ЖК РФ следует, что любой собственник помещения в многоквартирном доме может инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД.

Согласно части 4 статьи 45 ЖК РФ собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников



помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Учитывая изложенное, судебная коллегия приходит к выводу о том, что истец, инициируя общее собрание, не имея на руках реестра собственников, лишена возможности соблюсти требования ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса, указывающие на необходимость личного уведомления собственников о проведении собрания в отсутствие решения собственников об ином способе уведомления.

Кроме этого, нормы Жилищного кодекса РФ не предусматривают каких-либо ограничений для собственников помещений в отношении обращений к управляющему домом с запросом о предоставлении реестра собственников в целях проведения и созыва общего собрания. Следовательно, в таком обращении собственнику достаточно указать, что он запрашивает реестр в целях созыва и организации проведения собрания. Коллегия отмечает, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса РФ).

С учетом изложенного, коллегия находит заслуживающими внимания доводы апелляционной жалобы о том, что отказ ООО "Группа компаний "ДОС" в предоставлении истцу реестра собственников многоквартирного дома является незаконным.

Судебная коллегия также полагает необходимым отметить, что п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 предусматривает, что списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме должны быть составлены с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных, что предполагает наличие в них определенной

информации, а именно сведений, не нарушающих прав названных лиц.

В ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции ответчиком был представлен реестр собственников помещений многоквартирного дома, копия которого также была передана истцу. Между тем, разрешая заявленные истцом требования по существу, суд первой инстанции не учел, что представленный ответчиком реестр собственников помещений в многоквартирном доме является неполным, поскольку в данном реестре не содержатся сведения в отношении всех помещений многоквартирного дома, а также собственников помещений такого дома.

Вместе с тем, согласно пп. "б" п. 4 раздела II Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. N 416, управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов: ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

Таким образом, реестр собственников многоквартирного дома должен содержать актуальную информацию, позволяющую идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Однако данные требования закона судом первой инстанции учтены не были.

Учитывая изложенное, в соответствии со ст. 328 ГПК РФ решение суда в части отказа в удовлетворении иска об обязанности

предоставить реестр собственников помещений многоквартирного дома подлежит отмене с принятием в данной части нового решения об удовлетворении данных требований.

Между тем, судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции о частичном удовлетворении заявления истца о возмещении судебных расходов, поскольку в указанной части выводы суда не противоречат материалам дела и требованиям ст. ст. 88, 98, 100 ГК РФ, ст. 333.19 НК РФ.

Доводы апелляционной жалобы истца о несогласии с решением суда в указанной части выводов суда не опровергают и оснований для отмены указанной части решения или его изменения не содержат.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 328 - 329 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 02 ноября 2018 года в части отказа в удовлетворении иска В. к ООО "Группа компаний "ДОС" об обязанности предоставить реестр собственников многоквартирного дома отменить.

Принять по делу в указанной части новое решение.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний "ДОС" предоставить В. реестр собственников помещений в многоквартирном доме, расположенный по адресу: \*\*\*\*\*.

В остальной части решение оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

*В первых методических рекомендациях мы уже раскрывали вопросы деятельности аварийно-диспетчерской службы управляющей организации, ее правах и обязанностях, проанализировали нормативно-правовые акты, регламентирующие деятельность аварийно-диспетчерской*

*службы, рассказали об ответственности УО за нарушение требований к ее работе.*

***В данных методических рекомендациях мы акцентируем роль аварийно-диспетчерской службы в установлении факта оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества.***

*По данному вопросу приводим мнение экспертов Росквартала.*

Аварийно-диспетчерская служба (далее – АДС) УО принимает не только заявки на проведение аварийных или плановых работ, но и на ненадлежащее качество коммунальных услуг (далее – КУ), в том числе, если исполнитель этой услуги – ресурсоснабжающая организация (далее - РСО).

АДС управляющей организации обязана принимать жалобы от жителей домов на некачественные коммунальные услуги. Даже если собственники помещений заключили прямой договор на предоставление КУ с поставщиком ресурсов, УО всегда должна принимать соответствующие сообщения от жителей МКД (п. 3 ч. 11 ст. 161 ЖК РФ). При этом по умолчанию в коммунальных услугах ненадлежащего качества, оказываемых потребителям в многоквартирном доме, виновата будет УО: она отвечает за рабочее состояние внутридомовых инженерных систем до границ балансовой принадлежности. Чтобы доказать, что в некачественной услуге виновата РСО, необходимо организовать и провести проверку КУ и составить соответствующий акт или заключение о некачественной услуге на входе в дом.

Если коммунальная услуга действительно предоставлялась некачественно, то собственник имеет право на возмещение ущерба. При этом, если исполнителем услуг является УО, то она делает перерасчёт платы и возмещает убытки и моральный вред потребителю (пп. «е» п. 33, п. 98 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых

домов" (далее - ПП РФ № 354). Если же собственники заключили прямой договор с РСО, то в отсутствие акта, подтверждающего вину поставщика ресурса, УО возмещает убытки и моральный вред, размер ущерба в таком случае равен перерасчёту (п. 103 ПП РФ № 354). А в случае, когда доказана вина РСО в предоставлении некачественной услуги, то поставщик ресурса делает перерасчёт платы и возмещает ущерб. Независимо от того, является УО исполнителем КУ или нет, в вопросе установления факта предоставления потребителю услуг ненадлежащего качества важная роль отводится диспетчерам АДС.

Диспетчер АДС фиксирует дату и время обращения жителя с жалобой на КУ ненадлежащего качества. Порядок действий сотрудников аварийно-диспетчерской службы УО при поступлении жалобы потребителя на коммунальные услуги ненадлежащего качества описан в разделе X ПП РФ № 354 «Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

В п.п. 105 – 106 ПП РФ № 354 указано, что житель дома должен заявить о некачественной КУ в аварийно-диспетчерскую службу. Сделать он это может письменно или устно, в том числе позвонив в АДС. Такие обращения обязательно регистрируются в журнале диспетчерской. При этом заявитель должен сообщить сотруднику АДС свои фамилию, имя и отчество; точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги; вид такой коммунальной услуги. В ответ диспетчер сообщает сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

Если сотрудник АДС управляющей организации знает о причинах КУ ненадлежащего качества, то он должен сразу же сообщить их потребителю и записать в журнале регистрации эти сведения (п. 107 ПП РФ № 354). При этом, если житель дома обратился в РСО как исполнителю услуг, диспетчер поставщика ресурсов, не располагая сведениями о причинах ухудшения

качества услуг до границ балансовой принадлежности, в зоне ответственности РСО, должен сообщить о ситуации в управляющую организацию, отвечающую за внутридомовые инженерные сети (далее - ВДИС).

АДС согласует с потребителем время и дату проведения проверки факта предоставления некачественной КУ. Не всегда сотрудник АДС может сообщить потребителю, почему ему предоставляются коммунальные услуги ненадлежащего качества. В таком случае диспетчер должен согласовать с заявителем дату и время, когда будет проведена проверка факта нарушения качества КУ (п. 108 ПП РФ № 354). При этом время, на которое назначена проверка, не может быть позднее, чем через 2 часа после получения жалобы от потребителя. Отклониться от этого временного периода УО/РСО могут только при согласии самого заявителя или при наличии обстоятельств непреодолимой силы. К ним относятся аварии во ВДИС или централизованных сетях. О таких ситуациях сотрудник АДС сразу же уведомляет потребителя и тут же согласует другое время для проверки качества услуг.

В п. 107 ПП РФ № 354 также прописано, что АДС управляющей организации и поставщика ресурсов должны обмениваться информацией по вопросу предоставления услуг ненадлежащего качества: сотрудник УО немедленно после согласования с потребителем передаёт сведения о дате и времени проверки в РСО и наоборот. Методы и инструменты проверки зависят от вида коммунальной услуги и нарушения его качества. По результатам проверки должен быть составлен акт, в котором указываются дата и время её проведения, выявленные нарушения, если такие были установлены, или отметки об отсутствии нарушений (п. 109 ПП РФ № 354). Если проводилась экспертиза образца, то к акту прикладывается её заключение.

Если УО/РСО не организовали надлежащим образом работу АДС, в том числе в круглосуточном режиме, то потребитель имеет право составить акт проверки качества КУ в отсутствие их представителей: документ подписывают два

потребителя и председатель совета МКД/председатель ТСЖ/ЖК (п. 110(1) ПП РФ № 354).

**Таким образом, если потребитель почувствовал ночью, что в квартире холодно, централизованное отопление не работает или работает в полсилы, и он не смог дозвониться до АДС, что подтверждается данными звонков с телефона, то потребитель может сам составить акт о нарушении качества КУ.**

Одним из вариантов определения даты и времени начала предоставления услуг ненадлежащего качества считаются дата и время обращения жителя дома в АДС с этой проблемой (пп. «б» п. 111 ПП РФ № 354). Диспетчер фиксирует их в журнале обращений. Окончанием периода предоставления КУ ненадлежащего качества считается время и дата обращения потребителя в АДС с соответствующей информацией, что также должно быть отражено в журнале (пп. «б» п. 112 ПП РФ № 354).

**У граждан постоянно возникают вопросы о расчёте количества тепловой энергии на подогрев воды.**

*Специалисты Росквартала проанализировали выводы высшей судебной инстанции по данному вопросу.*

Управляющая и ресурсоснабжающая организации заключили договор теплоснабжения. РСО обязалась поставить УО тепловую энергию и горячую воду, УО же должна была оплачивать эти услуги и теплоноситель, не возвращённый в тепловую сеть теплоснабжающей организации.

Поводом для разногласий стало несогласие управляющей организации с тем, как РСО рассчитывает количество тепловой энергии, используемой на подогрев воды. УО считала, что рассчитывать нужно по нормативу. Теплоснабжающая организация же была уверена, что рассчитывать размер платы нужно по показаниям приборов учёта. Разногласия привели к тому, что УО не оплачивала поставленные коммунальные ресурсы, накопила долги перед РСО, а теплоснабжающей

организации пришлось обратиться в суд с иском о взыскании задолженности за поставленный коммунальный ресурс.

Первым судом, который рассмотрел дело, был Арбитражный суд Московской области. РСО настаивало на том, что управляющая организация должна оплатить поставленный ресурс по показаниям приборов учёта. УО в ответ предоставила контррасчёт задолженности, основанный на применении расчёта платы за тепловую энергию, использованную на подогрев воды, согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Цифры, которые требовала РСО, получались больше тех, которые рассчитала УО. Арбитражный суд Московской области принял решение удовлетворить исковые требования РСО частично и взыскать с управляющей организации большую часть суммы, требуемой истцом в качестве задолженности, пени и оплату государственной пошлины за судебные расходы. Он пояснил, что теплоснабжающая организация начисляет плату неверно, поэтому УО должна вернуть сумму, которая получится, если вести корректные расчёты. Хотя требования РСО и были удовлетворены, получилось так, что суд встал на сторону управляющей организации, ведь она не отказывалась платить совсем, а хотела получить корректный расчёт. Теплоснабжающая организация осталась недовольна таким решением и подала апелляцию в Десятый арбитражный апелляционный суд, который отменил решение Арбитражного суда Московской области. Апелляционный суд руководствовался ст. 157 ЖК РФ, Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ "О теплоснабжении" и исходил из необходимости определения объёма поставленной на подогрев воды тепловой энергии в спорный период по показаниям исправного прибора учёта, ранее установленного абоненту, а не на основании норматива на подогрев. В этот раз с решением не согласилась управляющая организация. Она была уверена в своей правоте и решила обжаловать дело в Арбитражном суде



Московского округа. Но этот суд встал на защиту РСО и в удовлетворении требований управляющей организации отказал, оставив решение предыдущего суда в силе.

УО решила не сдаваться и подала кассационную жалобу в Верховный Суд РФ. В ней УО сослалась на неправильное применение норм права и попросила отменить названные постановления судов апелляционной инстанции и округа, оставив в силе решение Арбитражного суда Московской области. Представители ресурсоснабжающей организации возражали против удовлетворения жалобы, ссылаясь на законность и обоснованность обжалуемых постановлений.

Судебная коллегия ВС РФ решила удовлетворить жалобу управляющей организации, отметив, что предыдущие суды не учли несколько положений действующего законодательства РФ.

Организация подачи управляющей организации тепловой энергии и горячей воды через присоединённую сеть осуществляются в целях оказания коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД. Такие отношения подпадают под действие пп. 10 п. 10 ст. 4 ЖК РФ. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных ресурсов. Такой объём определяется по показаниям приборов учёта. Если прибора учёта нет, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ.

Согласно п. 1 ст. 157 ЖК РФ, правила предоставления КУ собственникам и нанимателям помещений в МКД, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией договоров с РСО, устанавливаются Правительством РФ.

В абз. 2 п. 13 ПП РФ № 354 сказано, что условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учётом этого постановления и иных нормативных правовых актов РФ.

В соответствии с п. 87 постановления Правительства РФ от 22.10.2012 № 1075 двухкомпонентный тариф на горячую воду в системе горячего водоснабжения (далее – ГВС) устанавливается для РСО, поставляющих горячую воду с использованием системы ГВС, и состоит из: компонента на теплоноситель; компонента на тепловую энергию.

Разделом 7 приложения № 2 к ПП РФ № 354 установлен порядок расчёта размера платы за коммунальную услугу ГВС, предоставленную потребителю за расчётный период в жилом или нежилом помещении и на общедомовые нужды (далее – ОДН) в случае установления двухкомпонентных тарифов на ГВС. В п. 26 приложения № 2 к ПП № 354 дана формула расчёта тепловой энергии, используемой на подогрев воды и сказано, что количество тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по ГВС на общедомовые нужды, рассчитывается по той же формуле.

**В силу ПП РФ № 354 количество тепловой энергии, использованной на подогрев воды, определяется по установленным в законодательном порядке нормативам расхода тепловой энергии на подогрев воды для целей ГВС независимо от наличия общедомового прибора учёта (далее – ОДПУ), которым фиксируется объём тепловой энергии, поступающий в систему водоснабжения МКД.**

Такой вывод можно найти в п. 27 Обзора судебной практики ВС РФ № 5 (2017), утверждённом Президиумом ВС РФ 27.12.2017. Указанный порядок не противоречит п. 1 ст. 157 ЖК РФ, предусматривающему определение объёма потребляемых КУ по показаниям приборов учёта, и только при их отсутствии допускающему применение нормативов потребления КУ. Вся загвоздка в том, что тепловая энергия не относится к числу потребляемых коммунальных услуг.

В городе, где находились участники разбирательства, норматив потребления тепловой энергии на подогрев ГВС был установлен постановлением главы города Подольска от 21.12.2004 № 2707-п. Теплоснабжающая организация не предоставила доказательств признания норматива

недействующим или утратившим силу, поэтому у судов апелляционной инстанции и округа отсутствовали основания при определении объёма тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления услуги по ГВС, руководствоваться показаниями ОДПУ. Верховный Суд РФ отметил, что Арбитражный суд Московской области принял законное и обоснованное решение, правильно трактуя законодательство. Поэтому его решение ВС РФ постановил оставить в силе, а решения Десятого арбитражного суда Московской области, постановление Арбитражного суда Московского округа – отменить.

(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 02.02.2018 N 305-ЭС17-15601 по делу N А41-34349/2016).

**ВС РФ обязал управляющие организации контролировать качество воды**

*Размещаем реквизиты и выводы Верховного Суда РФ по данному вопросу.*

## ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 7 ноября 2019 г. N 302-ЭС19-21525

Судья Верховного Суда Российской Федерации Пронина М.В., рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Наш дом" (далее - общество) на решение Арбитражного суда Забайкальского края от 12.04.2019 по делу N А78-266/2019, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2019 и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27.08.2019 по тому же делу

по заявлению общества о признании недействительным предписания Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Забайкальскому краю (далее - управление Роспотребнадзора) об устранении выявленных нарушений санитарных правил от 04.12.2018 N 418 и об обязанности устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено акционерное общество "Производственное управление водоснабжения и водоотведения города Читы" (далее - АО "Водоканал-Чита"),

установила:

решением Арбитражного суда Забайкальского края от 12.04.2019, оставленным без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2019 и постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27.08.2019, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит об отмене судебных актов, ссылаясь на существенные нарушения норм права и несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - Арбитражный процессуальный кодекс, Кодекс) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход

дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Основания для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке по доводам жалобы отсутствуют.

Как следует из представленных материалов, общество является управляющей организацией многоквартирного дома N 44 по улице Костюшко-Григоровича в городе Чите (далее - МКД); обществом с АО "Водоканал-Чита" заключен договор холодного водоснабжения от 21.02.2017 N 6819.

С целью проверки фактов, изложенных в заявлении гражданина, указывающего на несоответствие качества воды по цвету и составу в МКД (квартира N 212) Управлением Роспотребнадзора на основании распоряжения и предписания заместителя главного санитарного врача в отношении общества проведена внеплановая выездная проверка.

В ходе проверки установлено, что обществом не разработана и не представлена на согласование в Управление Роспотребнадзора программа производственного контроля качества и безопасности питьевой воды, горячей воды; в периоды с ноября по декабрь 2017 года и с января по ноябрь 2018 года не осуществлялся производственный контроль за качеством питьевой воды из внутридомовых распределительных систем питьевого водоснабжения МКД, находящегося на обслуживании общества; согласно протоколам лабораторных испытаний от 12.11.2018 N 19326/12.1 и N 19329/12.1 проба холодной воды, отобранная перед водоподогревателем в подвальном помещении МКД на день проведения отбора (08.11.2018), не соответствовала по органолептическому показателю - мутности (превышение нормы в 1,8 раза), проба горячей воды, отобранная в квартире N 212 МКД на день проведения отбора (08.11.2018), не соответствовала по органолептическому показателю - мутности (превышение нормы в 1,3 раза).

По результатам проверки составлен акт, выдано оспариваемое предписание об устранении выявленных

нарушений Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.1.4.1074-01 "Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества", утвержденных Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 26.09.2001 (далее - СанПиН 2.1.4.1074-01) и СанПиН 2.1.4.2496-09, утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 07.09.2009 N 20 "Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения".

Не согласившись с предписанием, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суды, оценив представленные доказательства в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса, руководствуясь статьями 198, 200, 201 названного Кодекса, статьями 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, федеральными законами от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении", Правилами осуществления производственного контроля качества и безопасности питьевой воды, горячей воды, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.01.2015 N 10, пришли к выводу о законности оспариваемого предписания.

Суды исходили из того, что общество как управляющая организация ненадлежаще исполняла возложенные на нее обязанности по обеспечению контроля качества предоставляемых коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению: качество питьевой воды централизованного водоснабжения, отобранной в подвальном помещении (перед водоподогревателем), и горячей воды централизованного водоснабжения, отобранной из распределительной сети, квартира N 212 МКД, не соответствуют органолептическим требованиям (по мутности), установленным пунктом 3.1.9 Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.1.4.2496-09 "Гигиенические требования к обеспечению

безопасности систем горячего водоснабжения", утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 07.04.2009 N 20, пунктом 3.5 таблицы 4 СанПиН 2.1.4.1074-01.

Вместе с тем суды установили, что качество питьевой холодной воды центрального водоснабжения, отобранной из водозаборной колонки на ул. Костюшко-Григоровича-Журавлева (максимально приближенная к МКД N 44 точка отбора на магистральных сетях системы хозяйственно-питьевого водоснабжения общества "Водоканал-Чита") по органолептическим (цветность, мутность), санитарно-химическим (железо), а также по микробиологическим показателям соответствует нормативным требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01.

Приведенные заявителем доводы были предметом рассмотрения судами, получили надлежащую правовую оценку и мотивированно отклонены.

Существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела, судами не допущено.

Переоценка доказательств и установленных судами фактических обстоятельств дела в силу норм статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в полномочия Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации не входит.

Руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определила:

отказать обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Наш дом" в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

**Может ли управляющая организация взыскать с муниципального образования или субъекта РФ денежные средства за установку индивидуальных приборов учета в квартирах**

*Приводим решение Верховного Суда РФ, которое подтвердило правомерность такого взыскания со стороны УО.*

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 18 ноября 2019 г. N 303-ЭС19-20308**

Судья Верховного Суда Российской Федерации Кирейкова Г.Г., изучив кассационную жалобу федерального государственного казенного учреждения "Управление Восточного округа войск национальной гвардии Российской Федерации" (г. Хабаровск; далее - учреждение) на решение Арбитражного суда Хабаровского края от 25.04.2019, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 28.06.2019 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.09.2019 по делу N А73-2498/2019 по иску товарищества собственников жилья "Кирова, 45" (г. Владивосток; далее - товарищество) к учреждению о взыскании денежных средств,

установила:

товарищество обратилось в арбитражный суд с иском к учреждению о возмещении затрат на установку индивидуальных приборов учета тепловой энергии в квартирах N 1, 7, 15, 20, 25, 29, 34, 35, 38, 44, 53, 54, 55, 61, 62, 67, 72, 81, 82, 86, 126, 150, 152, 153, 154, 155, 162, 164, 169, 174, 182, 187, 189, 197, 199, 207, 212 дома 45 по ул. Кирова в г. Владивостоке в сумме 337 212 руб.



Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 25.04.2019, принятым в порядке упрощенного производства и оставленным без изменения постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 28.06.2019 и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.09.2019, исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе заявитель, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить судебные акты и принять по делу новое решение.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив кассационную жалобу и приложенные к ней материалы, отзыв товарищества, судья считает, что жалоба не подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 15, 210, 216 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 44, 46, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, суды первой и апелляционной инстанций оценили представленные в материалы дела доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, установили, что товарищество понесло за учреждение расходы по установке в квартирах ответчика приборов учета, и удовлетворили иск.

Суд округа, оставляя решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда без изменения, исходил из

отсутствия безусловных оснований для отмены судебных актов, предусмотренных частью 4 статьи 288 АПК РФ.

Доводы учреждения подлежат отклонению как основанные на ошибочном толковании положений Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

Поскольку обстоятельства дела установлены судами в полном объеме, нормы материального права применены правильно, нарушений норм процессуального права не допущено, оснований для передачи жалобы в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

определил:

отказать федеральному государственному казенному учреждению "Управление Восточного округа войск национальной гвардии Российской Федерации" в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

*Также считаем необходимым разместить обзор экспертов Росквартала по вопросу установления единого общедомового прибора учета для двух многоквартирных домов, так как данный вопрос часто возникает у наших граждан.*

Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической

эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - 261-ФЗ) обязывает собственников оснастить многоквартирный дом ОДПУ, если на это есть техническая возможность. При этом иногда такой прибор устанавливается на сетях одного МКД, но обслуживает сразу несколько зданий. Основными документами в сфере учёта и расчётов коммунальных ресурсов являются 261-ФЗ и постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Согласно п. 2 ПП РФ № 354, общедомовый (коллективный) прибор учёта (ОДПУ) – это средство измерения, которое используется для определения объёма энегоресурса, поступившего в дом. Это может быть как отдельный счётчик, так и комплекс средств измерения и допоборудования. В законе также указано условие, что монтаж ПУ производится только в том случае, если это позволяют сделать конструктивные особенности МКД. Получается, у ОДПУ есть две особенности: он устанавливается в доме при наличии технической возможности и фиксирует объём КУ, поданной в конкретное жилое здание. Собственники помещений должны оснастить МКД приборами учёта используемых воды, тепло- и электроэнергии и ввести их в эксплуатацию (ч. 5 ст. 13 № 261-ФЗ). Понятие ОДПУ на два и более домов ни № 261-ФЗ, ни ПП РФ № 354 не дают. Установка такого прибора учёта КУ в домах должна производиться в месте подключения МКД к системам централизованного снабжения энергетическими ресурсами (ч. 1 ст. 13 № 261-ФЗ).

На примере установки ОДПУ электрической энергии - определение объёма электроэнергии должно производиться общедомовым прибором учёта, установленным на границе раздела объектов электросетевого хозяйства и внутридомовых инженерных систем МКД, то есть на границе балансовой принадлежности между потребителями и сетевыми организациями (п.п. 138, 144 постановления Правительства РФ

от 04.05.2012 N 442 "О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии" (далее – ПП РФ № 442).

Граница балансовой принадлежности – это линия раздела объектов электроэнергетики между владельцами по признаку собственности, определяющая границу эксплуатационной ответственности между сетевой организацией и потребителем за состояние и обслуживание электроустановок (п. 2 Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 "Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям").

Такой линией балансовой принадлежности в многоквартирном доме является внешняя граница стены такого дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии ОДПУ – место соединения такого прибора учёта с инженерными сетями, входящими в дом (п. 8 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность").

При этом, если установить общедомовый ПУ на границе нет возможности, то его монтируют в месте, максимально

приближённом к такой границе. Сделать это можно и в зоне ответственности другого дома (смежного субъекта) по соглашению сторон (п. 144 ПП РФ № 442). Приведённые выше нормы нормативно-правовых актов доказывают, что установить общедомовой ПУ необходимо на каждый многоквартирный дом в отдельности. Следовательно, и учёт потребления КУ ведётся по каждому дому.

Установка ОДПУ для одного дома в другом допустима при транзите ресурса и отдельном учёте потребления. В судебной практике можно найти решения, в которых суды придерживаются другой позиции и прямо говорят о том, что установка одного прибора учёта на несколько домов не запрещена действующим законодательством и не лишает исполнителя КУ возможности использовать прибор для коммерческого учёта. Например, такая позиция озвучена Октябрьским районным судом Кирова в решении от 29.06.2015 по делу № 2-2609/2015. Но это скорее исключение, чем правило в судебной практике (дела № А21-1958/2017, № А71-4943/2017).

Исключением может быть только транзит коммунального ресурса через инженерные системы одного МКД в другой. При этом в доме-реципиенте обязательно должен быть организован учёт потреблённого КУ, чтобы чётко определить, сколько ресурса поступает в каждый дом в отдельности. В ином случае считается, что во втором доме не установлен ОДПУ и расчёт платы производится исходя из норматива потребления.

В судебной практике есть примеры, когда суды признают оправданной установку поставщиком тепловой энергии ОДПУ в доме-1, по сетям которого ресурс транзитом доставляется в дом-2, поскольку в доме-2 нет технической возможности для монтажа отдельного прибора учёта.

Такую позицию можно найти в апелляционном определении Мещанского районного суда Москвы от 21.03.2017 по делу № 11-0056/2017. В данном деле жительница дома требовала от УО сделать перерасчёт платы за теплоснабжение исходя из норматива потребления, поскольку в доме не установлен ОДПУ. Управляющая организация представила в суд

сведения о том, что ОДПУ многоквартирного дома-2 из-за отсутствия в нём подвала и технической возможности установлен в соседнем доме-1 на входной/выходной трубе. При этом у дома-1 есть отдельный прибор учёта тепловой энергии. Суд отказал истцу в удовлетворении требований, признав, что УО правомерно рассчитывала плату за теплоснабжения согласно показаниям ОДПУ.

Согласно требованиям законодательства, для учёта потребления энергоресурсов в доме на границе эксплуатационной ответственности между потребителями (МКД) и сетевой организацией должен быть установлен собственный ОДПУ. Монтаж одного прибора для учёта потребления ресурсов сразу в двух домах не предусмотрен законодательством. Если возможности установить ОДПУ в доме нет, то допускается монтаж общедомового прибора учёта на транзитных инженерных сетях другого МКД, но только если учёт потребления КУ в каждом из них ведётся отдельно. В ином случае плата за ресурс рассчитывается исходя из норматива потребления.

*В предыдущих методических рекомендациях по вопросам ЖКХ мы размещали судебную практику, указывающую на обязанность управляющей организации принять необходимые меры по установке общедомовых приборов учета. В настоящих рекомендациях размещаем мнение экспертов Росквартала по следующим вопросам:*

**Может ли управляющая организация взимать с жителей дополнительную плату за замену ОДПУ.**

Согласно Федеральному закону от 29.07.2017 N 279-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О теплоснабжении" и отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам совершенствования системы отношений в сфере теплоснабжения", во всех

многоквартирных домах должен быть установлен общедомовый прибор учёта тепловой энергии.

В соответствии с ч. 2 ст. 9 № 279-ФЗ, во всех многоквартирных домах при наличии технической возможности должен быть установлен и введён в эксплуатацию общедомовый прибор учёта тепловой энергии. Информацию об этом до собственников должна довести управляющая домом организация. Согласно ч. 2 ст. 166 ЖК РФ, установить общедомовый прибор учёта, в том числе тепловой энергии, можно в рамках капитального ремонта общего имущества собственников. Если собственники не зависят от сроков региональной программы, накапливая средства на спецсчёте, то они могут провести ОСС и утвердить на нём установку ОДПУ в рамках капремонта. У собственников, чьи взносы поступают в адрес регоператора по капремонту, такая возможность появится только тогда, когда придёт их очередь проведения капитальных работ. В ином случае на ОСС они должны решить, из каких средств будет финансироваться покупка и установка ОДПУ тепла. Если собственники на ОСС не примут решения об установке счётчика и финансировании работ, то РСО имеет право поставить ОДПУ самостоятельно до 1 января 2021 года, а затем взыскать с собственников помещений в доме стоимость прибора и монтажа. После установки ОДПУ включается в состав общего имущества многоквартирного дома и за его рабочее состояние отвечает управляющая домом организация или ТСЖ (ст. 36 ЖК РФ, п.п. 5-7 ПП РФ № 491, п. 18 ПП РФ № 290). Его обслуживание и ремонт должны быть запланированы УО в рамках работ по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД и проводиться за счёт средств, которые жители дома ежемесячно вносят за содержание жилого помещения (п. 5 ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ, постановление Президиума ВАС РФ от 29.09.2010 № 6464/10). Если общедомовый счётчик тепла выйдет из строя, то восстановить его работоспособность и технические характеристики необходимо не позднее, чем через два месяца после фиксации факта поломки (ч. 12 ст. 13 № 261-ФЗ). Работы УО по

содержанию ОДПУ в надлежащем состоянии включают в себя не только ремонт счётчика, если он вышел из строя, но и его замену, если восстановить работоспособность прибора с помощью частичного ремонта невозможно. В таком случае составляется акт о выходе ОДПУ из строя. Самовольное введение УО дополнительного взноса на замену ОДПУ считается нарушением. В случае выхода из строя ОДПУ перед управляющей организацией встаёт вопрос об источнике финансирования его замены, ведь стоимость таких работ может достигать сотен тысяч рублей. Некоторые управляющие организации просто меняют счётчик и добавляют в квитанции на оплату дополнительный взнос.

Имеется пример из судебной практики, где ВС РФ высказал свою точку зрения на вопрос замены управляющей организации вышедшего из строя ОДПУ. Истцом по делу № А75-4110/2018 выступала управляющая организация из Ханты-Мансийска. УО, составив акт о выходе из строя общедомового прибора учёта теплоэнергии, заменила его на новый и дополнительно к стоимости обслуживания общего имущества включила в счета стоимость этих работ. Собственники не согласились с такой ситуацией и пожаловались в орган ГЖН, который провёл внеплановую проверку. В результате УО получила предписание устранить нарушения. Орган ГЖН обязал организацию исключить дополнительные платежи из квитанций, вернуть уже полученные от жильцов деньги за замену ОДПУ и сделать перерасчёт платы за отопление, не принимая к расчётам показания нового счётчика. Управляющая организация не согласилась с такой позицией надзорного органа и подала иск в суд с требованием признать предписание незаконным. Истец указал, что расходы, связанные с заменой общедомовых приборов учёта, должны нести собственники. УО настаивала на том, установка ОДПУ теплоэнергии не относится к работам по содержанию имущества многоквартирного дома и не включена в плату за содержание жилого помещения. Соответствующих работ нет в перечне работ и услуг по договору управления. Плата за замену ОДПУ должна быть включена в размер платы за



содержание жилого помещения Суды всех инстанций – первой, апелляционной и кассационной – встали на сторону органа Госжилнадзора. Их правоту подтвердил и ВС РФ. Принимая решения по судебному иску не в пользу управляющей организации, суды исходили из следующих тезисов: ОДПУ входит в состав общего имущества собственников помещений в МКД и при заключении договора управления ответственность за его надлежащее содержание несёт УО (п. 6 ПП РФ № 491, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ). Собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества, в том числе общедомового, и обязан вносить плату за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (ст. 210, 249 ГК РФ, ч.ч. 1, 2 ст. 39, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ). Размер платы за содержание жилого помещения утверждается на ОСС с учётом предложений управляющей организации о перечне, объёмах и качестве услуг и работ. Такие предложения УО должны быть составлены с учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, п. 31 ПП РФ № 491). УО не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определённый в соответствии с заключённым договором управления МКД (ч. 7 ст. 156, ч.ч. 1 – 3, 8 ст. 162 ЖК РФ, ч. 1 ст. 310, ч. 1 ст. 432, ст.ст. 450 – 453 ГК РФ).

**Все текущие и неотложные обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре управления и должны проводиться УО независимо от того, упоминаются ли они в договоре управления и есть ли по данному вопросу отдельное решение ОСС (постановление Президиума ВАС РФ от 29.09.2010 № 6464/10).**

Определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учётом его естественного износа является предпринимательским риском управляющей организации. Дополнительная компенсация

собственниками расходов УО на неотложные работы и услуги допустима только в том случае, если необходимость в них вызвана обстоятельствами, которые УО не могла предвидеть и предотвратить и за возникновение которых она не отвечает.

**Суды всех инстанций, исходя из вышеперечисленных норм и тезисов, сделали вывод, что замена ОДПУ относится к текущему ремонту, плата за который входит в состав ежемесячной платы собственников за содержание жилого помещения.**

Управляющая организация должна была предусмотреть в размере платы за 1 кв.м. жилья плату за замену вышедшего из строя ОДПУ. Во всех принятых по делу документах указано, что у УО не было оснований для дополнительного взимания с собственников помещений платы за замену ОДПУ. Предписание органа ГЖН было признано законным, а иск УО – отклонён.

Верховный суд РФ, куда управляющая организация подала жалобу, согласился с выводами нижестоящих судов. В постановлении по делу № А75-4110/2018 отмечено, что размер платы за содержание общего имущества подлежит определению с учётом затрат по обеспечению готовности и исправного состояния ОДПУ. Учитываться должны и ситуации с возможностью выхода его из строя вследствие износа и по независящим от собственников техническим причинам. Вопрос его установки и источник финансирования необходимо вынести на ОСС.

**Если ОДПУ устанавливается впервые, то такие работы можно включить в перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Если собственники на ОСС отказались установить ОДПУ тепла, то ресурсоснабжающая организация делает это принудительно и взыщет расходы с собственников. Замена вышедшего из строя общедомового счётчика относится к текущему ремонту и работам по содержанию в надлежащем состоянии общего имущества МКД. Управляющая организация имеет право собирать с жителей дома дополнительные взносы на замену ОДПУ только в том**

случае, если собственники на ОСС примут соответствующее решение.

### **Вправе ли УО увеличить размер платы за жильё после установки ОДПУ**

Вопрос одностороннего изменения управляющей организацией размера платы за жилое помещение в судах решается по-разному.

Имеется судебное дело, в котором УО отстаивала своё право повысить плату за жильё для собственников после установки в доме ОДПУ теплоэнергии. Собственники помещений в одном из многоквартирных домов Ярославской области на общем собрании собственников при заключении договора управления утвердили размер платы за содержание жилого помещения. Этот размер платы УО применяла вплоть до того момента, как в МКД был установлен общедомовой прибор учёта тепловой энергии. Для надлежащего содержания ОДПУ управляющая организация вынесла на общее собрание собственников вопрос об увеличении размера платы за жилое помещение, но участники ОСС не утвердили это предложение. Тогда УО начала вести расчёты по муниципальным тарифам, что привело к увеличению размера платы за жильё для собственников. Один из жителей дома пожаловался на это в орган Госжилнадзора. Ведомство провело внеплановую документарную проверку и выдало управляющей организации предписание вернуться к установленному на ОСС размеру платы и сделать владельцам помещений в МКД перерасчёт платы за содержание жилья. Инспекторы посчитали, что УО своими действиями нарушила условия договора управления, а также нормы пп. «б» п. 3 Постановления Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" и ч. 7 ст. 156, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ.

Управляющая организация не согласилась с предписанием органа ГЖН и обратилась в суд с иском, требуя признать документ недействительным, поскольку она принимала

все меры для того, чтобы собственники утвердили новый размер платы, включающий расходы на обслуживание ОДПУ (дело № А82-1444/2018). Компания утверждала, что в данной ситуации не увеличила в одностороннем порядке размер платы, а установила его в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 158 ЖК РФ: применение муниципального размера платы в случае, когда на ОСС он не был утверждён.

Суд первой инстанции рассмотрел вопрос о том, имела ли право управляющая организация применять размер платы, утверждённый муниципалитетом, согласно ч. 4 ст. 158 ЖК РФ. Размер платы за жильё устанавливается муниципалитетом лишь в том случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли соответствующее решение (ч. 3 ст. 156, ч. 4 ст. 158 ЖК РФ). В ином случае применяется ч. 7 ст. 156 ЖК РФ: размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учётом предложений управляющей организации. При этом, как указал суд, право на одностороннее изменение условий договора может быть предоставлено лишь стороне, не осуществляющей предпринимательскую деятельность (п.п. 1, 2 ст. 310 ГК РФ). Следовательно, УО не имела права увеличить размер платы до уровня муниципального без согласия общего собрания собственников. Суд отказал компании в удовлетворении её требований, утвердив законность выданного органом ГЖН предписания. Управляющая организация подала апелляционную жалобу, посчитав, что суд первой инстанции не учёл важных обстоятельств дела: для надлежащего содержания установленного ОДПУ было необходимо включить в размер платы стоимость его обслуживания и ремонта. Собственники отказались это делать, и УО использовала муниципальные тарифы для расчётов платы за содержание жилья в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ. Но судья апелляционной инстанции не посчитал эти доводы достаточными для признания предписания органа ГЖН незаконным. Он отметил, что ОДПУ является составной частью общего имущества МКД, и его содержание

входит в состав платы за содержание жилого помещения. И то обстоятельство, что УО обращалась к собственникам с предложением изменить размер платы, не даёт компании право сделать это в одностороннем порядке. Судья указал на то, что в договоре управления между УО и жителями дома нет условий, которые бы позволяли компании самостоятельно увеличить размер платы за содержание и ремонт общего имущества, например, в связи с изменением уровня инфляции. Суд признал, что орган ГЖН имел законное право выдать предписание и потребовать от управляющей организации сделать перерасчёт жителям дома и впредь использовать утверждённый при подписании договора управления размер платы. С этими выводами согласился кассационный суд, а затем и ВС РФ, который отказался рассматривать жалобу управляющей организации, не найдя для этого поводов (Определение Верховного Суда РФ от 27.08.2019 N 301-ЭС19-14984 по делу N А82-1444/2018).

*Также считаем необходимым разместить в данных методических рекомендациях аналитический обзор экспертов Ростквартала по вопросу **самостоятельного индексирования размера платы управляющей организацией.***

Органы ГЖН нередко признают незаконной индексацию УО размера платы за жилое помещение без проведения общего собрания собственников даже в том случае, если такой порядок закреплён в договоре управления. Заключая договор управления, собственники помещений и УО должны внести в него пункты о порядке определения цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, порядок внесения такой платы (п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ). Также в ДУ стороны согласовывают перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту дома (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ). Перечень работ и услуг, которые включены в договор управления, не может быть меньше минимального перечня, утверждённого ПП

РФ № 290 для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД. В соответствии с ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, если в доме не созданы ТСЖ или ЖК, то размер платы за жилое помещение устанавливается на ОСС с учётом предложений управляющей домом организации. Общее собрание собственников проводится в соответствии с требованиями ст.ст. 45–48 ЖК РФ. Размер платы утверждается сроком не менее, чем на 12 месяцев. В п. 17 постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22 отмечено, что УО не имеет права в одностороннем порядке: изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения, начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем утверждённый на ОСС размер такой платы. ВС РФ при этом ссылается на ч. 7 ст. 156, ч. ч. 1–3, 8 ст. 162 ЖК РФ, п. 1 ст. 310, п. 1 ст. 432, ст. ст. 450–453 ГК РФ. Эта позиция ВС РФ приводится судами всех инстанций при разборе споров управляющих организаций и органов ГЖН, которые при проверках деятельности УО устанавливают факт повышения размера платы за жилое помещение без проведения ОСС и выдают предписания об устранении нарушения. Суды признают такие предписания законными, указывая на то, что УО не имела права индексировать размер платы без проведения ОСС. Например, к такому выводу пришёл ВС РФ в деле № А75-10618/2015, оставив в силе решение предыдущего суда и подтвердив правомерность требований органа ГЖН сделать перерасчёт платы за содержание жилого помещения жителям дома, которые на ОСС не принимали решения о повышении размера такой платы. **Суд акцентирует внимание на том, что включённые в договор управления условие ежегодной индексации размера платы и порядок такой индексации не могут рассматриваться судом в качестве доказательства принятого на ОСС решения об изменении размера платы (дело № А50-9160/2017).**

Вместе с тем, имеются судебные решения по делу № А76-3786/2017, в котором кассационный суд и ВС РФ в 2018 году пришли к другому выводу. В суд обратилась управляющая

многоквартирным домом организация, требуя признать недействительным предписание органа ГЖН Челябинской области об устранении УО нарушений в части повышения размера платы за жилое помещение. ГЖИ в ходе внеплановой проверки установила, что УО индексировала размер платы за содержание и ремонт жилого помещения без проведения общего собрания собственников. Надзорный орган предписал УО сделать жителям перерасчёт начислений и вернуть размер платы на утверждённый ранее на ОСС уровень. Первый и второй суды основывали свои выводы на ч. 7 ст. 162 ЖК РФ. Они отметили, что, согласно законодательству, основной способ изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения – волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме на общем собрании. Иной способ противоречит требованиям закона и нарушает права потребителя. Такое требование жилищного законодательства должно обеспечить прозрачность определения размера платы и гарантировать права и интересы собственников как наиболее слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей организацией. В суде апелляционной инстанции УО настаивала на том, что индексация проведена в соответствии с договором управления, заключённом с собственниками помещений на ОСС. Решение этого собрания не было оспорено в суде, следовательно, установленный порядок индексации размера платы действует. Однако апелляционный суд не принял это как доказательство незаконности предписания ГЖИ. Судья пришёл к выводу, что УО повысила размер платы вопреки воле собственников в одностороннем порядке и с нарушением сроков: до истечения одного года с момента его установления. Эта позиция двух судов соответствовала сложившейся практике, в том числе ВС РФ: постановление Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 304-АД15-6059 по делу № А27-19838/2014, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2016 по делу № А76-24260/2015, определение Верховного Суда РФ от 14.04.2017 № 304-ЭС17-2651 по делу № А45-7987/2016.

УО в кассационной жалобе указала, что собственники на ОСС не устанавливали фиксированного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а согласовали механизм начисления и изменения платы – в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления. Этот механизм применялся с момента утверждения условий договора управления МКД и не изменялся на протяжении его действия. Кассационный суд отметил, что предыдущие суды не учли, что договор управления МКД должен содержать порядок определения цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ). В договоре управления УО с собственниками указано, что размер и периодичность изменения платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту устанавливаются в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления. Соответственно, стороны ДУ предусмотрели возможность изменения платы за работы и услуги по непосредственному содержанию и текущему ремонту в соответствии с решениями органа МСУ. Предписание ГЖИ было признано незаконным, а решения предыдущих судов отменены. Верховный суд РФ, куда в свою очередь подала жалобу ГЖИ, в определении от 16 апреля 2018 года согласился с выводами кассационного суда, тем самым подтвердив, **что если в договоре управления собственники и УО согласовали порядок проведения индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то проводить ОСС для изменения этой платы не нужно.**

В таком случае индексация размера платы не будет считаться односторонней. С таким мнением ВС РФ согласился и Минстрой РФ в письме от 26.12.2018 № 51876-ОО/04. Ведомство прямо указало на то, что индексация размера платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть предусмотрена условиями договора управления. В таком случае управляющей организации не нужно повторно выносить этот вопрос на общее собрание собственников. Индексация уже



установлена соглашением сторон и не будет являться односторонним решением управляющей организации.

*Таким образом, при наличии такой противоречивой судебной практики рекомендуем собственникам многоквартирных домов обращать внимание на соответствующие пункты договора управления при его заключении.*

## **Как рассчитывать плату за видеонаблюдение в многоквартирном доме**

*Излагаем позицию Верховного Суда РФ по этому вопросу:*

### **ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 18 декабря 2019 г. N 309-ЭС19-23456**

Судья Верховного Суда Российской Федерации Антонова М.К., изучив кассационную жалобу Главного управления "Государственная жилищная инспекция Челябинской области" на постановление Арбитражного суда Уральского округа от 03.10.2019 по делу N А76-56/2019

по заявлению общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Вишневая горка" (далее - общество, управляющая компания) к Главному управлению "Государственная жилищная инспекция Челябинской области" (далее - жилищная инспекция) о признании недействительным предписания от 30.11.2018 N 5514,

установил:

решением Арбитражного суда Челябинской области от 29.04.2019, оставленным без изменения Постановлением

Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2019, в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 03.10.2019 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменены, заявленное требование удовлетворено.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, жилищная инспекция, ссылаясь на существенное нарушение норм права, просит отменить постановление суда округа, оставить в силе решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов не установлено оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами, общество является управляющей организацией многоквартирного дома N 8, расположенного по адресу: Сосновский муниципальный район, поселок Западный, улица Изумрудная (микрорайон Вишневая горка) на основании решения собственников помещений жилого дома, оформленного протоколом от 07.09.2016 N 2.

Протоколом общего собрания собственников от 07.09.2016 N 4 отражено принятие решения о поручении

обществу организации системы видеонаблюдения в местах общего пользования МКД в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, за счет собственников, в целях наблюдения за придомовой территорией и об утверждении суммы ежемесячного начисления платы в размере 90 рублей с квартиры, обеспечивающей содержание системы видеонаблюдения, ежемесячно выставяемой управляющей организацией в счетах-квитанциях.

В связи с поступлением обращения жителей многоквартирного дома в отношении общества жилищной инспекцией проведена внеплановая выездная проверка и установлено нарушение жилищного законодательства, выраженное в установлении платы за обслуживание системы видеонаблюдения в местах общего пользования в размере 90 рублей с квартиры.

По результатам проверки составлен акт от 30.11.2018 N 5514 и выдано предписание, которым на общество возложена обязанность в срок до 21.01.2019 произвести собственникам помещений дома перерасчет с 01.01.2018 платы за обслуживание системы видеонаблюдения соразмерно их доле в праве общей собственности на общее имущество.

Не согласившись с предписанием жилищной инспекции, общество обратилось в арбитражный суд.

Отказывая в удовлетворении требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из законности оспоренного предписания, поскольку плата за систему видеонаблюдения в местах общего пользования является составной частью платы за содержание общего имущества в МКД, обеспечивающего безопасность и сохранность имущества.

Отменяя судебные акты и удовлетворяя заявление, суд округа, руководствуясь положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, пришли к выводу о том, что оспариваемое предписание не соответствует положениям действующего

законодательства и нарушает права и законные интересы заявителя.

Суд округа исходил из того, что услуги по охране имущества многоквартирного дома не относятся к коммунальным услугам, а также к расходам по содержанию и ремонту жилого помещения, а являются дополнительными.

Судом отмечено, что принятие решения об оказании собственникам многоквартирного дома дополнительных услуг, в частности услуг охраны, отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Выбранный и утвержденный общим собранием собственников многоквартирного дома способ определения платы за содержание системы видеонаблюдения в местах общего пользования многоквартирного дома, как указал суд округа, не противоречит действующему законодательству.

Доводы, изложенные в кассационной жалобе, являлись предметом рассмотрения суда кассационной инстанции и получили надлежащую правовую оценку.

Ссылка общества на судебную практику в обоснование своей позиции не свидетельствует о нарушении судом округа единообразия в толковании и применении норм права с учетом обстоятельств рассматриваемого спора.

По существу доводы жалобы не опровергают выводы суда округа, основанные на правильном применении положений законодательства к установленным судами первой и апелляционной инстанций фактическим обстоятельствам спора, не свидетельствуют о существенных нарушениях норм материального и процессуального права и не могут служить основанием для передачи жалобы на рассмотрение в Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

отказать Главному управлению "Государственная жилищная инспекция Челябинской области" в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

### **О площади общего имущества дома при расчёте платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества**

*(Из обзора Росквартала)*

Верховный суд РФ поставил точку в затянувшемся споре управляющей домом организации и органа ГЖН о том, какие площади включаются в общее имущество собственников при расчёте платы за коммунальные ресурсы, потреблённые в целях содержания такого имущества. Поводом к судебному разбирательству по делу № А57-26118/2017 стало предписание органа ГЖН в отношении одной из управляющих организаций Саратова. По жалобе собственника помещения в многоквартирном доме надзорный орган провёл внеплановую документальную проверку УО по вопросу о том, корректно ли вёлся в июне 2017 года расчёт платы за КР на СОИ в данном доме. Речь шла об оплате горячей, холодной воды и услуг по водоотведению. Расчёт платы за ресурсы, потреблённые в целях содержания общего имущества собственников, УО вела исходя из норматива, установленного в регионе. При этом управляющая организация использовала площадь всего общего имущества, которая составляла более 5,8 тыс. кв.м. Орган ГЖН, завершив проверку, зафиксировал нарушение управляющей организацией п. 29 ПП РФ № 491, п. 27 приложения 1 к Постановлению Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных

ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме" (далее – ПП РФ № 306).

Инспекторы зафиксировали, что УО при расчёте платы за холодную, горячую воду и отведение сточных вод, израсходованных на содержание общего имущества, включила в состав общего имущества помещения, не предусмотренные для расчёта такой платы. Госжилинспекция требовала, чтобы УО устранила нарушения и сделала перерасчёт собственникам, **исключив из расчётов площадь машинных отделений, лифтов, мусоросборников, технического подполья и пожарных выходов – почти 763 кв.м.** Управляющая организация с такой точкой зрения не согласилась и подала иск в суд с требованием признать предписание органа ГЖН недействительным и неисполнимым. В обоснование своей позиции УО указала, что в состав общего имущества собственников в соответствии с пп.«а» п. 2 ПП РФ № 491 включаются помещения, которые не являются частями квартир и обслуживают более одного помещения. Сюда относятся межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, гаражи, технические подвалы, котельные, бойлерные. Услуги по их содержанию входят в минимальный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, указанный в ПП РФ № 290, и их оплачивают собственники. К услугам по надлежащему содержанию общих помещений в доме относятся уборка и санитарно-гигиеническая очистка таких помещений, на которую расходуются коммунальные ресурсы (п. 11 ПП РФ № 491). В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме», плата за потреблённые в этих целях ресурсы с января 2017 года включена в перечень жилищных услуг по содержанию жилого помещения и исчисляется из расчёта стоимости 1 кв.м. общей площади жилья. Орган Госжилнадзора в суде настаивал на правильности своих выводов, сделанных после проверки деятельности управляющей

организации. Представитель надзорного органа настаивал на том, что площадь общего имущества собственников в МКД, которую следует применять для расчёта платы КР на СОИ, составляет 5053,3 кв.м. В эту площадь входят, согласно технической документации дома, лестницы, коридоры и колясочные. По мнению ГЖИ, управляющая организация неправомерно включила в расчёт площадь машинных отделений, лифтов, мусоросборников, техподполья и пожарных выходов. Подобные действия УО противоречат п. 27 приложения 1 к ПП РФ № 306, который устанавливает нормативы потребления воды и услуг по отведению сточных вод в целях содержания общего имущества в доме. В указанном пункте говорится о том, что общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме для расчёта платы за указанные КР на СОИ, определяется как суммарная площадь: межквартирных лестничных площадок и лестниц; коридоров, тамбуров, холлов; вестибюлей, колясочных; помещений охраны (консьержа). Увеличение площади общего имущества за счёт иных помещений приводит к завышению платы собственников за КР на СОИ. Суды всех инстанций согласились с аргументами органа Госжилнадзора, и управляющая организация обратилась в Верховный суд РФ, но и высшая судебная инстанция не согласилась с доводами УО. Решение по спору ВС РФ принимал, опираясь на следующие требования нормативно-правовых актов, которые приводили и все предыдущие судебные инстанции, разбирая спор: Площадь общих помещений, которая используется при расчёте платы за холодную, горячую воду и водоотведение, потреблённые на содержание общего имущества собственников в многоквартирном доме, определяется в соответствии с требованиями ПП РФ № 306 и техническим паспортом МКД. **В площадь общего имущества для расчётов за КР на СОИ по холодному, горячему водоснабжению и водоотведению включаются только площади помещений, указанных в п. 27 приложения 1 к Постановлению Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 "Об утверждении Правил установления и**

**определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме": площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны согласно данным, указанным в техдокументации.** Следовательно, для расчёта платы за горячую и холодную воду, водоотведение, предоставленные в целях содержания общего имущества, приняты площади не всех общих помещений, указанных в ст. 36 ЖК РФ. Перечень их индивидуализирован для расчёта конкретной жилищной услуги. При расчёте площади помещений, входящих в состав общего имущества собственников в МКД, УО должна учитывать один и тот же состав как при определении нормативов КР на СОИ, так и при расчётах платы за такие услуги. Также суды подчеркнули, что за подобное нарушение при расчёте платы КР на СОИ управляющая организация уже привлекалась к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.6 КоАП РФ – за нарушение порядка ценообразования (дело № 5-969/2017). Учитывая приведённые выше требования нормативно-правовых актов, ВС РФ подтвердил правоту органа Госжилнадзора и оставил в силе принятые ранее по делу решения.

Вывод Верховного суда РФ был однозначным: включение в состав общего имущества не указанных в ПП РФ № 306 площадей помещений для расчётов платы КР на СОИ по услугам горячего, холодного водоснабжения и водоотведения является неправомерным.

(Определение Верховного Суда РФ от 04.04.2019 N 306-ЭС19-3279 по делу N А57-26118/2017)

### **Глава совета МКД может заключить договор с управляющей организацией без доверенности**

Согласно п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ, председатель совета МКД - действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников



помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом.

Договоры по управлению многоквартирным домом теперь могут заключаться председателем совета многоквартирного дома без доверенностей собственников. Соответствующие поправки внесены в Жилищный кодекс (Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 277-ФЗ). При этом собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации, лица, заключившего с председателем совета многоквартирного дома договор, копии такого договора.

### **Какие сведения должны содержаться в реестре собственников помещений в МКД**

*Приводим по данному вопросу письмо Минстроя РФ:*

Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 11 февраля 2020 г. N 3747-ОГ/04

Вопрос: Согласно пп. "а" п. 20 Требования к оформлению протоколов ОСС помещений в МКД, утв. Приказом Минстроя РФ от 28 января 2019 г. N 44/пр, обязательными приложениями к протоколу ОСС является реестр собственников помещений в МКД, содержащий, в том числе, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на помещения в МКД, сведения о форме собственности в отношении каждого из помещений.

В то же время согласно ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ, УК обязана вести реестр собственников помещений в МКД, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном МКД:

- ФИО собственника помещения,

- полное наименование и ОГРН собственника - юридического лица,
- номер помещения в МКД, собственником которого является физическое или юридическое лицо,
- а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в МКД.

В связи с этим прошу пояснить:

- реестры собственников помещений, - тот, который является обязательным приложением к протоколу ОСС, и тот, который ведет УК, - являются разными документами?

- если да, то кто должен составлять тот реестр собственников помещений в МКД, который прилагается к протоколу ОСС? должен ли этот реестр включать только проголосовавших собственников (то есть тех, сведения о которых есть у секретаря ОСС)?

- если нет, то как быть инициатору ОСС (секретарю ОСС) в том случае, если реестр собственников помещений в МКД, представленный УК, не содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном МКД?

Ответ: Отдел управления жилищным фондом и ОГЖН Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России в пределах своей компетенции рассмотрел обращение от 26.01.2020 N 131492 (вх. Минстроя России от 27.01.2020 N 2426-ОГ) и сообщает следующее.

В соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное

наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с подпунктом "а" пункта 20 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.01.2019 N 44/пр (далее - Приказ N 44), обязательным приложением к протоколу общего собрания является реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения о собственниках всех помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников.

Таким образом, управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива должны предоставить лицу, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, реестр собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со статьей

45 ЖК РФ и Приказом N 44, т.е. с указанием документов, подтверждающих право собственности на помещения.

Таким образом, обязанность управляющей организации, правления товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме прямо предусмотрена ЖК РФ.

При этом отсутствие реестра собственников помещений в многоквартирном доме не препятствует проведению общего собрания. Актуальную информацию о собственниках помещений в многоквартирном доме можно запросить в Едином государственном реестре недвижимости.

### **Могут ли собственники объединить квартиру с лоджией**

*Размещаем аналитический обзор Росквартала по данному вопросу:*

Вопрос перепланировки, переустройства и реконструкции регламентирован ЖК РФ и Правилами Минстроя РФ № 170, однако, споры жителей МКД с надзорными органами по поводу разных видов работ возникают постоянно. По вопросу перепланировки квартиры с демонтажом окон и дверей, выходящих на лоджию, Минстрой РФ высказывался не единожды. В 2019 году ведомство в письме от 01.08.2019 № 28475-ОГ/04 отметило, что перепланировка жилого помещения – это изменение его конфигурации, требующее внесения корректировок в его технический паспорт (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ). Демонтаж окон и дверей, выходящих на застеклённую лоджию, утепление лоджии являются перепланировкой, поскольку происходит присоединение площади лоджии к площади комнаты (п. 1.7.1 Правил № 170). Провести перепланировку/переустройство жилого помещения собственник

может только по согласованию с органом местного самоуправления, предоставив в ОМС заявление с приложением следующих документов согласно ч. 2 ст. 26 ЖК РФ: подтверждающие права собственности на помещение; проект переустройства/перепланировки; протокол ОСС о согласии всех собственников на работы, если происходит присоединение к помещению части общего имущества; технический паспорт на помещение; при необходимости – заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме. При этом ведомство отметило, что не допускается проведение работ, которые ведут к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций МКД, нарушению в работе инженерных систем и установленного на нём оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств в доме (п. 1.7.2 Правил № 170). Согласно письму от 01.08.2019 № 28475-ОГ/04, Минстрой РФ допускает объединение лоджии с комнатой с демонтажом оконного/дверного проёма, причём без указания на обязательное получение разрешения на такие работы общего собрания собственников помещений в МКД. В 2020 году Минстрой РФ снова прокомментировал вопрос по перепланировке/переустройству квартиры путём объединения лоджии и комнаты. В письме от 03.03.2020 № 6370-ОГ/04 ведомство расставило уже другие акценты. Письмо Минстроя РФ стало ответом на запрос, в котором авторы указали на то, что собственники хотят демонтировать окна и двери, выходящие на застеклённый балкон с его утеплением. Такие работы могут изменить «тепловой контур» дома и повлиять на класс энергетической эффективности МКД. К тому же, согласно п. п. 3.2 и 3.15 СП 54.13330.2016, балкон и лоджия имеют принципиально разные технические характеристики. Минстрой РФ в ответ на этот вопрос в письме № 6370-ОГ/04 сослался на п. 2 ПП РФ № 491, где указано, что относится к общему имуществу собственников помещений в МКД. Это в том числе ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома,

включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции. Изменение объекта капитального строительства, куда относятся перестройка, замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций, считается реконструкцией и проводится в соответствии с требованиями ст. ст. 51 – 55 ГК РФ. При этом уменьшение размера общего имущества дома при реконструкции может происходить только с согласия всех собственников помещений в МКД (ч. 3 ст. 36, ч. 2 ст. 40 ЖК РФ). Минстрой РФ сделал вывод, что демонтаж оконного проёма является реконструкцией и ведёт к уменьшению размера общего имущества, и, следовательно, возможен только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме и органа местного самоуправления. Позицию Минстроя РФ подтверждает и судебная практика. Например, в деле № 33-9553/2016 собственница помещения в одном из многоквартирных домов Хабаровска подала в суд на администрацию города, считая, что не обязана возвращать в исходное состояние квартиру после того, как объединила лоджию и кухню. Администрация Хабаровска настаивала на том, что такие работы являются реконструкцией. В результате демонтажа части внешней несущей стены увеличилась площадь жилого помещения, лоджия используется не по назначению, затронуты конструктивные элементы, относящиеся к общему имуществу собственников помещений МКД в отсутствие согласия последних. Собственница протестовала, считая, что демонтированная часть стены к общему имуществу не относится, является самонесущей, согласия других собственников на данные работы не требуется. Суд первой, а затем апелляционной инстанций отказали собственнику в иске, ссылаясь на ст. ст. 15, 25 – 26, 29, 36, 44 ЖК РФ, ст.ст. 1, 51 ГрК РФ, ст. 247 ГК РФ, ПП РФ № 491, Правила № 170: жилое помещение может быть сохранено в перепланированном и (или) переустроенном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их

жизни или здоровью; объединение лоджии с жилым помещением изменяет ее функциональное назначение и не подпадает под понятие переустройства и перепланировки квартиры; изменение параметров объектов капитального строительства, их частей, площади и качества инженерно-технического обеспечения относится к реконструкции; действующее законодательство не предусматривает возможности для сохранения жилого помещения в реконструированном состоянии; принятие решения о реконструкции общего имущества относится к компетенции общего собрания собственников. Судьи указали на то, что согласно технической документации демонтированная в результате произведенных в квартире работ часть наружной стены многоквартирного жилого дома относится к общему имуществу, поскольку является несущей. Поэтому иск был отклонён, а требование МСУ по приведению квартиры в соответствие с техпаспортом оставлено в силе. Такое решение согласуется с позицией ВС РФ, которую он изложил по делу № АКПИ13-873: в ходе эксплуатации дома должно поддерживаться соответствие параметров и других характеристик строительных конструкций требованиям проектной документации, и указанное соответствие должно поддерживаться посредством технического обслуживания. Кемеровский областной суд в апелляционном определении от 15.12.2016 по делу № 33-15631/2016 указал, что действующее законодательство запрещает пробивать проёмы в стенах крупнопанельных зданий. Таким образом, если в 2019 году Минстрой РФ считал объединение квартиры и лоджии перепланировкой, то в новом письме в 2020 году ведомство говорит о том, что такие работы являются реконструкцией и требуют согласования с органом местного самоуправления и всеми собственниками помещений в доме, поскольку демонтаж стены между лоджией и помещением квартиры приводит к уменьшению площади общего имущества. Суды также считают, что демонтаж стены между квартирой и лоджией незаконным и вредящим целостности несущих конструкций дома и безопасности проживания в нём.

## **Для собственников и нанимателей приостанавливается взимание пеней, поверка внутридомовых приборов учета**

*06.04.2020 вступило в силу Постановление Правительства РФ № 424 от 02.04.2020 года, которым внесены изменения в «Правила предоставления коммунальных услуг».*

*Так, с 6 апреля 2020 года до 1 января 2021 года приостановлено право исполнителя коммунальных услуг, регионального оператора по ТКО требовать уплаты неустоек (пен).*

*Также, до 1 января 2021 года приостановлено взыскание неустойки (штрафа, пени) в случае несвоевременных и (или) внесенных не в полном размере платы за жилье, коммунальные услуги и платы за капитальный ремонт.*

*Приостановлено действие положений договоров на предоставление коммунальных ресурсов в части взыскания с лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, то есть с Управляющих компаний и ТСЖ неустойки (штрафа, пени) в пользу ресурсоснабжающих организаций.*

*Следует отметить, что в соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ обязаны уплатить пени, если они **выставлены для оплаты** и изменения в данную норму не вносились. Однако, права **выставить** такие требования по взысканию неустойки (штрафа, пени) управляющие компании теперь лишены до 1 января 2020 года, что устраняет обязанность собственников жилья оплачивать их.*

*Долги прошлых периодов также попали под указанное постановление и после 6 апреля 2020 года неустойки (штрафы, пени) по таким долгам взыскиваться также не будут.*

*Кроме того, теперь до 1 января 2021 года нельзя ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальной услуги в случае неполной оплаты потребителем.*

*Также, до 1 января 2021 года внутриквартирный прибор учета не считается вышедшим из строя при истечения срока его поверки в указанный период и его показания в этот срок должны*



приниматься управляющей организацией. При этом, такое правило не распространяется на общедомовые приборы учета.

## Раздел 2

### **Вопросы-ответы в помощь председателю совета многоквартирного дома.**

#### **1. О распределении средств за уборку подъездов.**

Согласно ч.1 ст.158 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), п.28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491 (далее – Правила), собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.

В случае, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома выбран способ управления управляющей организацией, тогда заключается договор управления многоквартирным домом с соответствующей организацией, в котором указывается перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования. Данный перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме должны быть включены работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (сухая и влажная уборка, мытье окон, очистка систем защиты от грязи, проведение дератизации и дезинсекции).

Согласно ч.1, 7 ст.156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за

содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год.

Следовательно, изменение размера платы по строке «Содержание и ремонт» должно производиться по согласованию с собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании, но не ранее чем по истечении одного года с момента установления размера платы по указанной строке.

Согласно ч.2.3 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Содержание общего имущества включает в себя, в том числе, уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества (пп.«г» п.11 Правил).

Согласно ч.2 ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно пп.«д» п.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416 одним из стандартов управления многоквартирным домом является выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, управляющая организация обязана обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме путем выполнения соответствующих видов работ, в том числе с привлечением третьих лиц и заключения соответствующего договора. В заключенном договоре на выполнение работ и оказание услуг прописываются условия и порядок выполнения работ и оказания услуг, порядка оплаты и уплаты соответствующих налогов.

## **2. О налогообложении придомовой территории, находящейся в собственности жильцов.**

Согласно п. 3.29 ГОСТ Р 51929-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения» придомовая территория - это земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы и размеры которого определены на основании данных государственного кадастрового учета (номера), с указанием уникальных характеристик объекта недвижимости, разрешенного использования и сведений об элементах озеленения и благоустройства, а также иных, расположенных и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объектов и сооружений.

Согласно п.4 ч.1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пп.«е» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491 (далее – Правила) в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии с п.6 ч.2 ст.389 Налогового кодекса Российской Федерации объектом обложения земельным налогом не признаются земельные участки, которые входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

Таким образом, поскольку участки, которые входят в состав общего имущества многоквартирного дома не являются объектом налогообложения, собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме не уплачивают земельный налог в отношении участка, расположенного под ним (с 01 января 2015 года).

## **3. О законности взыскания ООО «РИЦ Ульяновск» за услуги паспортного стола (справка форма № 8 отменена).**

С 17 апреля 2018 года действует Административный регламент Министерства внутренних дел Российской Федерации

по предоставлению государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденный Приказом МВД России от 31 декабря 2017 №984 (далее – Административный регламент).

Согласно п.23 Административного регламента государственная услуга предоставляется Министерством внутренних дел Российской Федерации. Непосредственное предоставление государственной услуги осуществляется органами регистрационного учета.

Согласно п.24 Административного регламента в предоставлении государственной услуги принимают участие лица, ответственные за прием и передачу в органы регистрационного учета документов, многофункциональные центры при наличии соответствующего соглашения о взаимодействии, и организации федеральной почтовой связи.

К перечню лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации относятся собственники, самостоятельно осуществляющие управление своими жилыми помещениями, или уполномоченные лица товарищества собственников жилья либо управляющей жилищным фондом организации (п.2, 3, 4 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995г. №713).

Согласно ч.1 ст.44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения

вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Согласно ч.5 ст.46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно ч.1, 7 ст.156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год.

Таким образом, организация, осуществляющая управление многоквартирным домом предоставляет сведения о количестве лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, и вправе организовать работу паспортного стола в случае принятия соответствующего решения собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании.

#### **4. О льготах при замене лифтов, об установке приборов учета в «старых МКД».**

Согласно ч.1 ст.13 Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности») производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов. Требования настоящей статьи в части организации

учета используемых энергетических ресурсов распространяются на объекты, подключенные к электрическим сетям централизованного электроснабжения, и (или) системам централизованного теплоснабжения, и (или) системам централизованного водоснабжения, и (или) системам централизованного газоснабжения, и (или) иным системам централизованного снабжения энергетическими ресурсами.

Согласно ч.5 ст.13 ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» до 1 июля 2012 года собственники жилых домов, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу настоящего Федерального закона, обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

Согласно ч.9 ст.13 ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» с 1 июля 2010 года организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих в соответствии с требованиями настоящей статьи оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют.

Требования в части организации учета используемых энергетических ресурсов не распространяются на ветхие,



аварийные объекты, объекты, подлежащие сносу или капитальному ремонту, а также объекты, максимальный объем потребления природного газа которых составляет менее чем два кубических метра в час (в отношении организации учета используемого природного газа), на многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает семьдесят процентов и которые не включены в соответствии с жилищным законодательством в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в связи с принятием нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации решения об их сносе или реконструкции, на многоквартирные дома, которые включены в программу реновации жилищного фонда, осуществляемой в соответствии с федеральным законом, и в которых мероприятия, выполняемые в соответствии с указанной программой, должны быть реализованы в течение трех лет (ч.1 ст.13 ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности»).

Приказом Министерства регионального развития РФ от 29.12.2011 №627 утверждены критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета (далее – Приказ).

Согласно п.2 Приказа техническая возможность установки прибора учета соответствующего вида в многоквартирном доме (жилом доме или помещении) отсутствует, если в ходе обследования будет выявлено наличие хотя бы одного из нижеуказанных критериев:

а) установка прибора учета соответствующего вида по проектным характеристикам многоквартирного дома (жилого дома или помещения) невозможна без реконструкции, капитального ремонта существующих внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования) и (или) без создания новых внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования);

б) при установке прибора учета соответствующего вида невозможно обеспечить соблюдение обязательных

метрологических и технических требований к прибору учета соответствующего вида, в том числе к месту и порядку его установки, предъявляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании;

в) в месте, в котором подлежит установке прибор учета соответствующего вида, невозможно обеспечить соблюдение предъявляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании обязательных требований к условиям эксплуатации прибора учета соответствующего вида, которые необходимы для его надлежащего функционирования, в том числе из-за технического состояния и (или) режима работы внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования), температурного режима, влажности, электромагнитных помех, затопления помещений, и (или) невозможно обеспечить доступ для снятия показаний прибора учета соответствующего вида, его обслуживания, замены.

Таким образом, организация учета используемых энергетических ресурсов обеспечивает стимулирование энергосбережения и повышение энергетической эффективности в многоквартирном доме.

Согласно п.1 ч.1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пп.«а» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491 (далее – Правила) в состав общего имущества включаются лифты и лифтовые шахты.

В соответствии с п.22 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 №290 в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме включаются работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Согласно ст. 6.1. Закона Ульяновской области от 05.07.2013 №108-ЗО «О регулировании некоторых вопросов в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области» перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом Правительства Ульяновской области, включает в себя: ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.

В соответствии с п.7.6.2 ГОСТ Р 55964-2014 «Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации (Переиздание)» предусмотрен перечень работ, выполняемых при капитальном ремонте лифта (работ капитального характера), в который входят ремонт или замена одного или нескольких узлов (составных частей).

Согласно ч.4 ст.190 Жилищного Кодекса Российской Федерации размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 166 настоящего Кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с частью 2 статьи 166 настоящего Кодекса, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт для последующего проведения работ по капитальному ремонту лифтового оборудования.

В настоящее время на территории города Ульяновска отсутствуют программы, предусматривающие предоставление льгот и субсидий на замену лифтового оборудования в многоквартирных домах.

## **5. О взыскании средств за капитальный ремонт, осуществленных собственниками на свои деньги.**

Согласно ст.16 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного

самоуправления, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

Возмещение причиненного вреда, предусмотренного указанной нормой, осуществляется по правилам, установленным статьями 15, 16 и 1064 ГК РФ и включающим обязательные элементы состава правонарушения (вину причинителя вреда, противоправность поведения причинителя вреда, размер ущерба и причинно-следственную связь).

Согласно ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии с пунктом 2 названной статьи под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Возмещение убытков является мерой гражданско-правовой ответственности, поэтому лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать факт нарушения права, наличие и размер понесенных убытков, причинную связь между нарушением права и возникшими убытками. Между противоправным поведением одного лица и убытками, возникшими у другого лица, чье право нарушено, должна существовать прямая (непосредственная) причинная связь.

Согласно ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с ч.1 ст.11 ГК РФ защита нарушенных гражданских прав осуществляется в судебном порядке.

Таким образом, для взыскания денежных средств, затраченных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме необходимо обращаться в суд.

#### **6. Об оплате за теплоснабжение в рамках действия отдельной котельной**

Согласно ч.2 ст.157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную за расчетный период потребителю в жилом помещении установлен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (далее – Правила).

Согласно п.42(1) Правил в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, и жилом доме, который не оборудован индивидуальным прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 2, 2(1), 2(3) и 2(4) приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.

$$P_i = \left( V_i + \frac{S_i \times S^{oi} \times N^T \times (S^{об} - S^{инд})}{S^{об} \times (S^{об} - S^{инд} + S^{oi})} \right) \times T^T,$$

где:

$V_i$  - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на  $i$ -е помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме и определенный по формуле 2(5);

$S_i$  - общая площадь  $i$ -го помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме;

$S^{oi}$  - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

При определении приходящегося на  $i$ -е помещение (жилое или нежилое) размера платы за коммунальную услугу по отоплению общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа), не принадлежащих отдельным собственникам;

$S^{об}$  - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

$S^{инд}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений, в которых технической документацией на многоквартирный дом не предусмотрено наличие приборов отопления, или жилых и нежилых помещений, переустройство которых, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации;

NT - норматив потребления коммунальной услуги по отоплению;

TT - тариф (цена) на тепловую энергию, установленный (определенная) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3 и 3(4) приложения N 2 к настоящим Правилам на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

$$P_i = \left( V_i + \frac{S_i \times (V^d - \sum V_i)}{S^{об}} \right) \times T^T,$$

где:

$V_i$  - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на  $i$ -е помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме и определенный по формуле 3(6);

$S_i$  - общая площадь  $i$ -го помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме;

$V^d$  - объем (количество) потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии, определенный при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в многоквартирном доме по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии за предыдущий год;



Соб - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

ТТ - тариф (цена) на тепловую энергию, установленный (определенная) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **7. По вопросу непосредственной формы управления и ответственности подрядных организаций, обслуживающих данные дома.**

Согласно ч.2.1 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно ч.1 ст.164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего

собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

В соответствии с ч.3 ст.164 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Согласно п.14 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 №22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» под содержанием общего имущества в многоквартирном доме следует понимать комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг.

Согласно п.11 Правил содержание общего имущества включает в себя осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, текущий и капитальный ремонт.

В соответствии с Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003г. №170 обеспечить нормальное функционирование зданий и их инженерных систем, осуществлять контроль за техническим состоянием жилищного фонда, поддерживать в исправном и работоспособном состоянии их конструктивные элементы, заданные параметры и режим работы.

В соответствии с ч.1 ст.13 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей» за нарушение прав потребителей исполнитель несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

### **8. О пользовании детской площадкой.**

В соответствии с п.4 ч.1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491 земельный участок, на котором расположен данный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты являются общим имуществом собственников помещений и принадлежат им на праве общей долевой собственности.

Согласно п.2.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке относится к компетенции общего собрания собственников помещений.

Согласно ч.1,2 ст.244 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) имущество, находящееся в собственности двух или

нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность).

Согласно ч.1 ст.246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

На основании ст.247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех участников, а при не достижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании могут принять решение об ограждении детской площадки.

## **9. Об установке приборов учета.**

Согласно ч.1 ст.13 Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности») производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов. Требования настоящей статьи в части организации учета используемых энергетических ресурсов распространяются на объекты, подключенные к электрическим сетям централизованного электроснабжения, и (или) системам централизованного теплоснабжения, и (или) системам централизованного водоснабжения, и (или) системам централизованного газоснабжения, и (или) иным системам централизованного снабжения энергетическими ресурсами.

Согласно ч.5 ст.13 ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» до 1 июля 2012 года собственники жилых домов, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день

вступления в силу настоящего Федерального закона, обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

Согласно ч.9 ст.13 ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» с 1 июля 2010 года организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих в соответствии с требованиями настоящей статьи оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют.

Требования в части организации учета используемых энергетических ресурсов не распространяются на ветхие, аварийные объекты, объекты, подлежащие сносу или капитальному ремонту, а также объекты, максимальный объем потребления природного газа которых составляет менее чем два кубических метра в час (в отношении организации учета используемого природного газа), на многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает семьдесят процентов и которые не включены в соответствии с жилищным законодательством в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в связи с принятием нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации решения об их

сносе или реконструкции, на многоквартирные дома, которые включены в программу реновации жилищного фонда, осуществляемой в соответствии с федеральным законом, и в которых мероприятия, выполняемые в соответствии с указанной программой, должны быть реализованы в течение трех лет (ч.1 ст.13 ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности»).

Приказом Министерства регионального развития РФ от 29.12.2011 №627 утверждены критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета (далее – Приказ).

Согласно п.2 Приказа техническая возможность установки прибора учета соответствующего вида в многоквартирном доме (жилом доме или помещении) отсутствует, если в ходе обследования будет выявлено наличие хотя бы одного из нижеуказанных критериев:

а) установка прибора учета соответствующего вида по проектным характеристикам многоквартирного дома (жилого дома или помещения) невозможна без реконструкции, капитального ремонта существующих внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования) и (или) без создания новых внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования);

б) при установке прибора учета соответствующего вида невозможно обеспечить соблюдение обязательных метрологических и технических требований к прибору учета соответствующего вида, в том числе к месту и порядку его установки, предъявляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании;

в) в месте, в котором подлежит установке прибор учета соответствующего вида, невозможно обеспечить соблюдение предъявляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании обязательных требований к условиям эксплуатации прибора учета соответствующего вида, которые

необходимы для его надлежащего функционирования, в том числе из-за технического состояния и (или) режима работы внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования), температурного режима, влажности, электромагнитных помех, затопления помещений, и (или) невозможно обеспечить доступ для снятия показаний прибора учета соответствующего вида, его обслуживания, замены.

Таким образом, организация учета используемых энергетических ресурсов обеспечивает стимулирование энергосбережения и повышение энергетической эффективности в многоквартирном доме.

## **10. Об обрезке деревьев.**

Создание, охрана и содержание зелёных насаждений на озеленённых территориях в пределах города Ульяновска осуществляется их собственниками и владельцами (п.15.5 Правил благоустройства территории муниципального образования «город Ульяновск», утвержденных Постановлением администрации города Ульяновска от 01 июня 2017 года №1406 (далее - Правила).

Ответственность за сохранность зелёных насаждений и содержание озеленённых территорий распределяется в порядке, аналогичном закреплению придомовых и иных территорий для санитарной очистки и общего содержания. Правообладатели озеленённых территорий обеспечивают сохранность зелёных насаждений на своих территориях (п.15.9 Правил).

В соответствии с п.15.8 Правил все действия, связанные с изменением структуры и условий роста растительности (посадка, пересадка, обрезка, снос, обработка препаратами), а также производство строительных и иных работ на прилегающих к озеленённым территориям участках должны осуществляться с соблюдением требований по охране зелёных насаждений.

Если участок является придомовой территорией и надлежащим образом оформлен (имеется кадастровый номер, определены его границы), то вопросы содержания, обрезки,

сноса зелёных насаждений (и финансирование этих мероприятий) решаются собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании, где определяются, в частности, конкретные деревья, предполагаемые к сносу (обрезке) объём и сроки финансирования.

Обрезка зелёных насаждений, находящихся на землях общего пользования, осуществляется МБУ «Городской центр по благоустройству и озеленению г. Ульяновска» на основании ежегодно утверждаемого муниципального задания в пределах бюджетного финансирования. То есть, в случае, если любой гражданин либо заинтересованное лицо полагает, что необходимо произвести снос или обрезку зелёных насаждений, находящихся на землях общего пользования, следует написать соответствующее заявление в орган местного самоуправления, где это обращение будет рассмотрено и по нему принято соответствующее решение.

Снос, обрезку и пересадку деревьев (за исключением зелёных насаждений, находящихся на отведенных территориях индивидуальных жилых домов) допускается производить только при наличии разрешения на снос, обрезку, пересадку зелёных насаждений (п. 16.2, 16.11 Правил).

Как получить разрешение?

1. Направить соответствующее заявление в адрес Главы города Ульяновска.

2. Структурное подразделение администрации города Ульяновска производит обследование зелёных насаждений, подготавливает акт оценки состояния зелёных насаждений, делает необходимые запросы.

3. Структурное подразделение администрации города Ульяновска готовит решение о возможности сноса, обрезки, пересадки зелёных насаждений

Решения о сносе сухих, аварийно опасных деревьев принимаются с учетом мнения комиссии по рассмотрению поступивших от граждан и юридических лиц заявлений о выдаче разрешений на снос деревьев, кустарников, создаваемой



постановлением администрации города Ульяновска (п. 16.4. Правил).

Лицо, получившее разрешение на снос, обрезку, пересадку зелёных насаждений, обязано в письменной форме уведомить администрацию города Ульяновска о фактическом выполнении работ по сносу, обрезке, пересадке зелёных насаждений не позднее пяти календарных дней после окончания работ (п. 16.13. Правил).

Правообладатели земельных участков обязаны обеспечивать охрану и воспроизводство зелёных насаждений, расположенных на данных участках (п. 17.6 Правил).

### **11. Об изменении границ прилегающей территории.**

Согласно п. 3.29 ГОСТ Р 51929-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения» придомовая территория - это земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы и размеры которого определены на основании данных государственного кадастрового учета (номера), с указанием уникальных характеристик объекта недвижимости, разрешенного использования и сведений об элементах озеленения и благоустройства, а также иных, расположенных и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объектов и сооружений.

Согласно п.4 ч.1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пп.«е» п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491 в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии с ч.2, 3 ст.16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав

такого дома объекты недвижимого имущества, который образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

В соответствии с п.2, 3.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме и принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в

многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также порядка получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания.

Вопросы формирования земельных участков под многоквартирными домами в части определения границ и размеров таких земельных участков регламентированы Градостроительным кодексом Российской Федерации (ГрК РФ), Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (далее – ФЗ №191) и Федеральным законом от 24.07.2007 №221 «О государственном кадастре недвижимости».

Согласно ч.2 ст.6 ФЗ №191 границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьями 5.1 и 46 ГрК РФ.

В соответствии с ч. 2, 4 ст. 43 ГрК РФ подготовка проектов межевания осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков, размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Также при изменении границ территории должно быть предусмотрено, что не затрагиваются права и законные интересы иных лиц.

Таким образом, границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в

соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Формирование земельного участка производится в соответствии с правилами межевания, генеральным планом, правилами землепользования и застройки. Также формирование земельного участка зависит от технической документации, в которой указываются размер земельного участка, площадь земельного участка занимаемого многоквартирным домом (проектная документация, технический паспорт).

## **12. О взыскании денежных средств «банкротных» УК.**

По смыслу статей 1,2,4,15,17-19 Конституции Российской Федерации право каждого на судебную защиту, относящееся к основным неотчуждаемым правам и свободам человека, предполагает эффективное восстановление в правах посредством правосудия, отвечающего требованиям справедливости.

Конституционный Суд Российской Федерации, раскрывая конституционное содержание права на судебную защиту, сформулировал правовую позицию, согласно которой оно предполагает и конкретные гарантии, которые позволяли бы реализовать его в полном объеме и обеспечить эффективное восстановление в правах посредством правосудия, отвечающего требованиям справедливости.

По общему правилу, установленному статьей 1102 Гражданского кодекса РФ, лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

Пунктом 2 данной статьи определено, что правила, предусмотренные главой 60 ГК РФ (Обязательства вследствие неосновательного обогащения), применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом

поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

В соответствии с п.1 ч.1 ст.134 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заявление не подлежит рассмотрению и разрешению в порядке гражданского судопроизводства, поскольку заявление рассматривается и разрешается в ином судебном порядке; заявление предъявлено в защиту прав, свобод или законных интересов другого лица государственным органом, органом местного самоуправления, организацией или гражданином, которым настоящим Кодексом или другими федеральными законами не предоставлено такое право; в заявлении, поданном от своего имени, оспариваются акты, которые не затрагивают права, свободы или законные интересы заявителя.

Пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено, что состав и размер денежных обязательств и обязательных платежей, возникших до принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом и заявленных после принятия арбитражным судом такого заявления и до принятия решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, определяются на дату введения каждой процедуры, применяемой в деле о банкротстве и следующей после наступления срока исполнения соответствующего обязательства.

Таким образом, для взыскания денежных средств с управляющей организации, признанной в установленном законом порядке несостоятельным (банкротом), необходимо обращаться в Арбитражный суд для включения задолженности в реестр требований кредиторов.

Однако в соответствии со ст.5 Закона о банкротстве под текущими платежами понимаются денежные обязательства, требования о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и обязательные платежи, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, если иное не

установлено настоящим Федеральным законом. Возникшие после возбуждения производства по делу о банкротстве требования кредиторов об оплате поставленных товаров, оказанных услуг и выполненных работ являются текущими. Требования кредиторов по текущим платежам не подлежат включению в реестр требований кредиторов.

В указанном случае для взыскания денежных средств необходимо обратиться в суд общей юрисдикции, в случае удовлетворения заявленных требований, необходимо направить решение суда общей юрисдикции и исполнительный лист арбитражному управляющему для включения в реестр требований кредиторов.

Согласно ч.1 ст.126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают следующие последствия: все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей, указанных в пункте 1 статьи 134 настоящего Федерального закона, и требований о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства.

Согласно статье 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления судов общей юрисдикции являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

В соответствии с ч. 3 ст. 69 АПК РФ, вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об

обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Таким образом, обязательность судебного акта возникает после вступления судебного акта в законную силу и сохраняет значение до момента отмены судебного акта в установленном законом порядке.

### **13. О бесконечной смене УК.**

Согласно ч.2 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно ч.8.2 ст.162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Решение о выборе управляющей организации принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании.

Согласно ч.1 ст.44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

В случае, если избираемые управляющие организации не выполняют условия договора управления многоквартирным домом, собственники помещений в таком доме вправе выбрать способ управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников недвижимости.

Товарищество собственников недвижимости является формой управления домом, альтернативной управляющей компании, где жители самостоятельно и под свою ответственность берут судьбу дома в свои руки. Главное условие – активные и сознательные жители, понимающие, что судьба дома зависит от них самих.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **14. По вопросу ознакомления с договорами управления.**

В соответствии с ч.7, 8 ст.161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. Председатель совета многоквартирного дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в



решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом.

В соответствии с п.1 ст.161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно ч.2 ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Статья 10 Закона РФ «О защите прав потребителей» устанавливает, что изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора.

Согласно п.4 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере

управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731 отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством Российской Федерации судебном порядке.

Согласно п.33 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. №416 (далее – Правила) управляющая организация не вправе ограничивать доступ к раскрываемой информации собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также обязаны обеспечить сохранность раскрываемой информации в местах ее размещения, предусмотренных настоящими Правилами.

Согласно п.35 Правил запрос (обращение) может быть направлен посредством почтового отправления, электронного сообщения на адрес электронной почты управляющей организации, товарищества или кооператива, государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, а также с нарочным самим собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме либо через консьержа многоквартирного дома, если услуга консьержа предусмотрена договором управления многоквартирным домом, а также высказан устно, в том числе на приеме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.

Согласно п.36 Правил срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах 31, 32 и 34 настоящих Правил, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).

Таким образом, для ознакомления с договором управления многоквартирным домом необходимо обратиться в управляющую организацию.

## **15. Об установлении поквартирных счетчиков за отопление в старых домах.**

Согласно ч.2 ст.157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную за расчетный период потребителю в жилом помещении установлен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (далее – Правила).

Согласно п.42(1) Правил в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3(1) и 3(4) приложения №2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) и коллективного приборов учета тепловой энергии.

Указанные изменения внесены Постановлением Правительства РФ от 28.12.2018г. №1708 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов по вопросу предоставления коммунальной

услуги по отоплению в многоквартирном доме, начало действия указанного документа – 01 января 2019 года.

Приказом Министерства регионального развития РФ от 29.12.2011 №627 утверждены критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета (далее – Приказ).

Согласно п.2 Приказа техническая возможность установки прибора учета соответствующего вида в многоквартирном доме (жилом доме или помещении) отсутствует, если в ходе обследования будет выявлено наличие хотя бы одного из нижеуказанных критериев:

а) установка прибора учета соответствующего вида по проектным характеристикам многоквартирного дома (жилого дома или помещения) невозможна без реконструкции, капитального ремонта существующих внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования) и (или) без создания новых внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования);

б) при установке прибора учета соответствующего вида невозможно обеспечить соблюдение обязательных метрологических и технических требований к прибору учета соответствующего вида, в том числе к месту и порядку его установки, предъявляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании;

в) в месте, в котором подлежит установке прибор учета соответствующего вида, невозможно обеспечить соблюдение предъявляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании обязательных требований к условиям эксплуатации прибора учета соответствующего вида, которые необходимы для его надлежащего функционирования, в том числе из-за технического состояния и (или) режима работы внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования), температурного режима, влажности, электромагнитных помех, затопления помещений, и (или)

невозможно обеспечить доступ для снятия показаний прибора учета соответствующего вида, его обслуживания, замены.

Согласно п.81 Правил установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. При этом исполнитель обязан начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.

Таким образом, жилищным законодательством Российской Федерации установлена возможность оборудования жилого помещения индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии.

## **16. Об установлении контейнерных площадок.**

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (далее – ФЗ «Об отходах производства и потребления») к полномочиям органов местного самоуправления в области обращения с твердыми коммунальными отходами относятся создание и содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, за исключением установленных законодательством Российской Федерации случаев, когда такая обязанность лежит на других лицах и определение схемы размещения мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведение реестра мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов.

ФЗ «Об отходах производства и потребления» установлены требования к местам (площадкам):

1. Накопление отходов допускается только в местах (на площадках) накопления отходов, соответствующих требованиям законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения и иного законодательства Российской Федерации;

2. Накопление отходов может осуществляться путем их раздельного складирования по видам отходов, группам отходов, группам однородных отходов (раздельное накопление);

3. Места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, а также правилам благоустройства муниципальных образований;

4. Органы местного самоуправления определяют схему размещения мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и осуществляют ведение реестра мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Правила обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и правила ведения их реестра включают в себя порядок создания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, правила формирования и ведения реестра мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, требования к содержанию реестра мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов;

5. Реестр мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов должен включать в себя:

данные о нахождении мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов;

данные о технических характеристиках мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов;

данные о собственниках мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов;

данные об источниках образования твердых коммунальных отходов, которые складываются в местах (на площадках) накопления твердых коммунальных отходов;

6. Накопление твердых коммунальных отходов осуществляется в соответствии с правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденными Правительством Российской Федерации, и порядком накопления (в том числе раздельного накопления) твердых коммунальных

отходов, утвержденным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий муниципальных образований установлены СанПиН 2.1.7.3550-19, утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 5 декабря 2019 №20 (далее - СанПиН 2.1.7.3550-19), санитарные правила содержания территорий населенных мест установлены СанПиН 42-128-4690-88, утвержденных Главным государственным санитарным врачом СССР (далее - СанПиН 42-128-4690-88)

Согласно п.2.1 СанПин 2.1.7.3550-19 на территориях муниципальных образований в соответствии с территориальной схемой обращения с отходами должны быть обустроены контейнерные площадки - места накопления ТКО, которые независимо от видов мусоросборников должны иметь подъездной путь, водонепроницаемое покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки.

В соответствии с п.2.4 СанПин 2.1.7.3550-19 для определения количества мусоросборников (контейнеров и бункеров), устанавливаемых на контейнерных площадках для накопления ТКО, хозяйствующим субъектам необходимо исходить из численности, пользующегося мусоросборниками, и нормативов накопления ТКО.

Количество мусоросборников на контейнерных площадках должно быть не более 10 контейнеров для накопления ТКО, в том числе для отдельного накопления ТКО, и 2 бункеров для накопления КГО. Накопление КГО должно осуществляться в соответствии с территориальной схемой обращения с отходами в бункеры, расположенные на контейнерных площадках или на специальных площадках складирования КГО, имеющих водонепроницаемое покрытие и ограждение с трех сторон высотой не менее 1 м.

Согласно п.2.6 мусоросборники должны быть закрыты, находиться в исправном состоянии. При накоплении ТКО на территориях муниципальных образований в мусоросборниках, в том числе при раздельном сборе отходов, должна быть исключена возможность попадания отходов из мусоросборника на площадку его накопления.

Согласно п.2.2.2, 2.2.3 СанПиН 42-128-4690-88 для сбора твердых бытовых отходов следует применять в благоустроенном жилищном фонде стандартные металлические контейнеры. Площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м.

Администрацией города Ульяновска сформирован адресный перечень контейнерных площадок, подлежащих обустройству в соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территории населенных мест».

## **17. Разъяснить стоимость проверки газового оборудования.**

Согласно ч.1 ст.158 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), п.28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491 (далее – Правила), собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.

Собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании утверждают размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме с указанием перечня работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего



имущества в многоквартирном доме должны быть включены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем газового оборудования в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 4 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 1 мая 2013 № 410 (далее – Правила) безопасное использование и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечиваются путем осуществления следующего комплекса работ (услуг):

- а) техническое обслуживание и ремонт внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- б) аварийно-диспетчерское обеспечение;
- в) техническое диагностирование внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- г) замена оборудования.

Согласно п.6 Правил Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования выполняются специализированной организацией на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, заключенного между заказчиком и исполнителем.

Согласно п.8 Правил проведение технического диагностирования внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования осуществляется на основании возмездного договора о техническом диагностировании указанного оборудования, заключаемого с организацией, отвечающей требованиям настоящих Правил:

- в отношении внутридомового газового оборудования – лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме;

- в отношении внутриквартирного газового оборудования собственниками (пользователями, нанимателями) помещений, в которых размещено такое оборудование.

Замена оборудования, входящего в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, осуществляется специализированной организацией в рамках исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования. Оплата работ по замене (ремонту) оборудования, входящего в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, осуществляется собственником этого оборудования.

В указанном договоре указываются условия и порядок выполнения работ и оказания услуг, а также цена договора.

В соответствии с п.57 Правил оплата работ по ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования осуществляется заказчиком по ценам, установленным исполнителем и действующим на дату поступления от заказчика соответствующей заявки на проведение ремонта.

Оплата работ по ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования осуществляется заказчиком в срок, предусмотренный договором о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а если такой срок этим договором не установлен, не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором были выполнены работы (оказаны услуги). Оплата выполненных работ (оказанных услуг) по техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования осуществляется заказчиком, в том числе в виде абонентской платы в срок, предусмотренный договором о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а если такой срок указанным договором не установлен, не позднее 10-го числа месяца, следующего за

месяцем, в котором были выполнены работы (оказаны услуги) (п.58, 59 Правил).

## **18. Об урегулировании правового статуса Председателя МКД.**

Положения о председателе совета многоквартирного дома установлены Жилиным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

В соответствии со ст.161.1 ЖК РФ председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;

3) действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или)

выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

б) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе на общем собрании уполномочить председателя совета многоквартирного дома действовать от имени собственников во всех компетентных, административных и иных органах, организациях и учреждениях, органах местного самоуправления и исполнительной власти, а также в судах по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Для участия в судах достаточно предоставление протокола общего собрания собственников помещений по вопросу

наделения председателя совета многоквартирного дома вышеуказанными полномочиями.

Кроме указанного, с 01 октября 2019 года введена новая глава в Гражданский процессуальный кодекс о рассмотрении дел о защите прав и законных интересов группы лиц.

Гражданин или организация вправе обратиться в суд в защиту прав и законных интересов группы лиц при наличии совокупности следующих условий:

1) имеется общий по отношению к каждому члену группы лиц ответчик;

2) предметом спора являются общие либо однородные права и законные интересы членов группы лиц;

3) в основании прав членов группы лиц и обязанностей ответчика лежат схожие фактические обстоятельства;

4) использование всеми членами группы лиц одинакового способа защиты своих прав.

В защиту прав и законных интересов группы лиц могут обратиться гражданин и организация, являющиеся членами этой группы лиц.

Рассмотрение дела о защите прав и законных интересов группы лиц допускается в случае, если ко дню обращения в суд лиц, к требованию о защите прав и законных интересов этой группы лиц присоединились не менее двадцати лиц - членов группы лиц.

Полномочия лица, которое ведет дело в интересах группы лиц, прекращаются судом:

1) в случае отказа лица, которое ведет дело в интересах группы лиц, от иска;

2) по требованию большинства лиц, присоединившихся к требованию о защите прав и законных интересов группы лиц, в случае обнаружения неспособности лица, которое ведет дело в интересах группы лиц, к ведению дела, в том числе в случае длительного отсутствия ввиду болезни, отпуска, пребывания на учебе или нахождения в служебной командировке, либо при наличии обоснованных сомнений в ведении им дела разумно и добросовестно в интересах группы лиц.

Таким образом, правовой статус председателя совета многоквартирного дома детально установлен жилищным законодательством Российской Федерации.

### **19. Разъяснения по плате капремонта за нежилые помещения и о запрете открытия ресторанов, кафе в жилых домах и о перепланировке**

В соответствии с ч.1 ст.153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно ст.249 Гражданского кодекса РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно ч.2 ст.154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Согласно ч.1 ст.155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги, включающая взнос на капитальный ремонт, вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ч.1 ст.169 ЖК РФ).

Таким образом, в соответствии с жилищным законодательством РФ собственники помещений обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Порядок переустройства и (или) перепланировки установлен жилищным законодательством Российской Федерации (глава 4 ЖК РФ).

Переустройство и (или) перепланировка проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Решение о переустройстве и (или) перепланировке принимается на основании представленных документов (заявление; правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме; подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки; технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме; заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры).

В соответствии с ч.2 ст.40 ЖК РФ если переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Действующим законодательством Российской Федерации не запрещено размещение предприятий общественного питания,

однако, деятельность данных предприятий должна осуществляться в соответствии с требованиями законодательства.

Федеральным законом от 24.04.2020 N145-ФЗ внесены изменения в статью 16 Федерального закона "О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции", которые запрещает продажу алкоголя в кафе, ресторанах и барах, находящихся в многоквартирных домах и на прилегающих территориях, если площадь зала обслуживания не больше 20 кв.м.

## **20. Разъяснение по ст.156 ЖК РФ и по ст.169-170 ЖК РФ**

Статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) регламентируется размер платы за жилое помещение. Указанная статья посвящена детальному регулированию размера платы за содержание жилого помещения, в ней определены условия установления и изменения каждой составной части платы за жилое помещение для всех категорий плательщиков. Размер платы за жилое помещение должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Указанной статьей предусмотрены полномочия органов местного самоуправления при установлении размера платы за содержание жилого помещения в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также платы за наем; порядок утверждения размера платы за содержание жилого помещения; об утверждении минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса; уплата штрафа в случае нарушения



организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом порядка расчета платы за содержание жилого помещения.

Также размер платы за жилое помещение предусматривает включение в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, порядок оплаты за потребленные коммунальные ресурсы.

Статьи 169, 170 ЖК РФ регламентируют взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и способы формирования фонда капитального ремонта.

Указанными статьями предусмотрена обязанность уплаты ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, случаи освобождения от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества; способы формирования фонда капитального ремонта (на счете регионального оператора и специальный счет).

Таким образом, жилищным законодательством Российской Федерации детально описан порядок внесения платы за жилое помещение, порядка уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества и способы формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

## Раздел 3

### Новеллы законодательства

**13.05.2020 Государственной Думой принят Закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части изменения порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).**

Внесенными изменениями предусмотрено следующее:

- к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отнесено принятие решений об использовании при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее – региональная информационная система), при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, а также иных информационных систем независимо от способа управления многоквартирным домом;

- предусмотрено право собственника помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 5 рабочих дней до даты проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ представить лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, письменный отказ от проведения данного общего собрания. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом,

обязано регистрировать такие отказы и не позднее чем за 2 рабочих дня до даты проведения данного общего собрания представить их собственнику помещения в многоквартирном доме, по инициативе которого проводится первое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы, или учесть отказы в случае, если данное общее собрание проводится по инициативе лица, осуществляющего управление многоквартирным домом;

- предусмотрено, что первое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ не может быть проведено в случае поступления лицу, осуществляющему полномочия администратора общего собрания, информации о наличии письменных отказов от проведения данного общего собрания собственников, обладающих более чем 50 % и голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

- закреплена обязанность лица, осуществляющего полномочия администратора общего собрания, не позднее чем за 10 рабочих дней до даты проведения данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ:

разместить в ГИС ЖКХ и направить с ее использованием собственникам помещений в многоквартирном доме сообщение о проведении данного общего собрания и о порядке представления письменного отказа от проведения такого собрания, а также в формах, не связанных с использованием ГИС ЖКХ;

разместить в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) указанное сообщение и правила доступа к ГИС ЖКХ не зарегистрированных в ней собственников помещений;

- предусмотрено, что первое общее собрание в форме заочного голосования с использованием в ГИС ЖКХ проводится, если иное не установлено законом, по инициативе собственника помещения в многоквартирном доме или лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, которые обязаны включить в повестку дня следующие вопросы:

об определении администратора общего собрания;

о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование;

о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ;

- установлено, что на первом общем собрании, проводимом в форме заочного голосования с использованием в ГИС ЖКХ, функции администратора общего собрания выполняет инициатор общего собрания;

- предусмотрено, что на первом общем собрании, проводимом в форме заочного голосования с использованием в ГИС ЖКХ, инициатор определяет продолжительность голосования на общем собрании и порядок принятия от собственников помещений в многоквартирном доме решений с учетом установленной минимальной и максимальной продолжительности проведения общего собрания и требований к подаче решений до времени окончания их приема;

- увеличена продолжительность голосования при проведении общих собраний с использованием ГИС ЖКХ, предусмотрено, что она должна составлять не менее чем 7 календарных дней и не более чем 60 календарных дней с даты и времени начала проведения такого голосования (*в настоящее время – не менее чем 3 дня и не более чем 5 дней*);

- распространены правила проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием региональной информационной системы с учетом требований ЖК РФ;

- установлены правила определения способа управления многоквартирным домом, строительство которого осуществлялось в целях реализации программы реновации за счет средств бюджета г. Москвы, Московского фонда реновации жилой застройки, в т.ч. выбор управляющей организации;

- предусмотрено, что особенности управления многоквартирным домом, строительство которого осуществлялось в целях реновации устанавливаются федеральным законом, в соответствии с которым осуществляется реновация жилищного фонда, и принимаемыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта РФ;

- установлено, что в 2020 году годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание членов ТСЖ, предусмотренные ЖК РФ, проводятся в срок до 1 января 2021 года. В случае, если в уставе жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива предусмотрено проведение годового общего собрания членов данных кооперативов в срок не позднее II квартала года, следующего за отчетным годом, то в 2020 году такое собрание проводится в срок до 1 января 2021 года.

ФЗ вступит в силу со дня его официального опубликования. Положения в части размещения в ГИС ЖКХ в автоматизированном режиме информации применяются с момента обеспечения технической возможности такого размещения, которая должна быть обеспечена не позднее 1 июля 2021 года. В настоящее время закон направлен для рассмотрения в Совет Федерации.