

**Выписки из информационного бюллетеня**

**№ 2**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**февраль 2023 г.**

**С 1 марта также изменится порядок приёмки работ по капремонту многоквартирных домов.**

Вступят в силу изменения в ст. 190 Жилищного кодекса РФ, согласно новой редакции которой акт приёмки выполненных работ по капремонту должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников (если ремонт проводится по их решению), — пояснил Александр Федотов.

Юристы предупреждают, что обычно когда в силу вступают какие-то изменения в законах в сфере ЖКХ, то растёт число нарушений. Нередко они связаны с тем, что управляющие компании не сразу вникают в изменение правил расчёта за коммунальные услуги.

— **Чтобы не возникло проблем, обратите внимание на суммы в квитанциях.**

Если есть какие-то нетипичные суммы, то на них сразу надо обратить внимание и при необходимости запросить разъяснения у управляющей компании. Если же ошибка допущена, то можно получить компенсацию за переплату. Это следует из п. 5, 6 ст. 157 Жилищного кодекса РФ. Для этого нужно отправить в УК заявление. В течение месяца управляющая компания может проводить проверку, затем она выносит решение о том, верно ли были сделаны расчёты. Если УК подтверждает факт нарушения, то потребитель вправе рассчитывать на компенсацию. Её размер — 50% от суммы переплаты, — рассказал старший управляющий партнёр юридической компании PG Partners Петр Гусятников.

**Минстрой России обеспечит безопасность систем газопотребления в МКД**

**Вступил в силу документ - Изменение №1 к СП 402 «Здания жилые. Правила проектирования систем газопотребления» (СП 402), разработанный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.**

02.02.2023

Изменения призваны создать возможность внедрения современных технологий в эксплуатацию проектируемых и действующих систем газопотребления.

«Обеспечение большей надежности и безопасности систем газопотребления жилых зданий – это основная цель обновления свода правил. Для этого в документе актуализированы требования к объемно-планировочным решениям и размещению газоиспользующего оборудования в помещениях. В изменениях также учтены положения по безопасности, сформулированные федеральным штабом по газификации», - пояснил Музыченко Сергей Григорьевич, Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

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

**Верховный суд указал кворум для принятия решения о стоимости работ по капремонту в МКД**

**Решение о предельно допустимой стоимости услуг и работ по капремонту принимают большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Такой вывод сделала Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда в**[**определении от 23.11.2022 № А40-162965/2021, 305-ЭС22-14073**](https://mini.1umd.ru/#/document/96/1300010484/)**.**

**Что произошло**

ЖСК направил банку платежное поручение, чтобы он перечислил средства со спецсчета капремонта подрядчику для оплаты аванса на проведение работ. К платежному поручению ЖСК приложил копии протокола ОСС и договора на выполнение работ с подрядчиком.

Но банк отказался исполнять платежку. Он указал на отсутствие необходимого числа голосов собственников, которые положительно проголосовали по вопросу о предельно допустимой стоимости услуг и работ по капремонту. То есть решение общего собрания не соответствует требованиям в [пункте 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00RRC2PD/) части 2 статьи 44, [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MIG2NM/) статьи 46 ЖК.

ЖСК попытался обжаловать действия банка в суде. Суды трех инстанций поддержали ЖСК. Они указывали, что решение о предельно допустимой стоимости услуг и работ по капремонту не требует квалифицированного большинства голосов собственников, так как не относится к вопросам из пунктов [1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00RRC2PD/), [1.1-1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MCI2NJ/), [1.2–3.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/ZAP1MM039D/), [4.2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MKA2OB/), [4.3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MKS2OE/) части 2 статьи 44 ЖК. Но банк не согласился с этими выводами и обратился в Верховный суд. Суд встал на его сторону.

**Выводы Верховного суда**

Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводят на основании решения ОСС ([ч. 1 ст. 189 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MGI2O8/)). Если фонд капремонта формируют на специальном счете, решением общего собрания о проведении капитального ремонта нужно утвердить в том числе предельно допустимую стоимость услуг и работ по капремонту. Полный перечень вопросов, которые необходимо утвердить, указан в [части 5.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MDO2NF/) статьи 189 ЖК.

Решение о проведении капремонта принимают большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Такое правило следует из взаимосвязанных положений пункта 1 части 2 статьи 44, [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MIG2NM/) статьи 46, [части 5.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MDO2NF/) статьи 189 ЖК. Этого правила нужно придерживаться вне зависимости от того, выносят ли на голосование решение о капремонте одним вопросом или по каждому из пунктов, которые указаны в [части 5.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MDO2NF/) статьи 189 ЖК.

Решение о капремонте, как и отдельные решения по вопросам в [части 5.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MDO2NF/) статьи 189 ЖК, составляет обязательное содержание решения о капремонте. Такие решения нельзя считать принятыми, если за них отдали менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Банк перечисляет средства со спецсчета по указанию владельца этого счета, когда получил документы из [части 4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MC82NM/) статьи 177 ЖК. К ним относят и протокол ОСС, который содержит решение об оказании услуг и выполнении работ по капремонту. Если банк не получил необходимые документы, он обязан отказать владельцу спецсчета ([ч. 6 ст. 177 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/ZAP2BI43JH/)).

**РСО будут нести ответственность за установку и замену ПУ в МКД**

**В Минстрой России работают над инициативной развития системы «умных» приборов учета коммунальных ресурсов, в том числе – над вопросами включения затрат на это в методику ценообразования.**

**14.12.2022**

Дмитрий Николаевич Чернышенко, Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации поручил Минстрою России разработать изменения в законодательство: обеспечить установку в МКД умных приборов учёта, возложить ответственность за их установку и замену на ресурсоснабжающие организации, а также включить затраты на такие работы в методику ценообразования услуг в ЖКХ.

При этом отмечается, что данные инициативы не приведут к росту тарифов для потребителей.

«Более того, предполагается, что методика расчета стоимости услуг в сфере ЖКХ будет скорректирована, что приведет к снижению стоимости услуг с использованием «умных» счетчиков», — заявил Чернышенко.

В Минстрое России подчеркнули, что реализация масштабных программ по внедрению «умных» счетчиков прорабатывается, они требуют дополнительных решений в нынешней экономической ситуации.

1. **Обзор НПА в сфере ЖКХ**

В начале 2023 года вступили в силу новые нормативно-правовые акты в сфере государственного контроля, кадастрового учёта, обращения с ТКО, энергетики и налогообложения. Читайте наш обзор, чтобы быть в курсе всех изменений.

**УО и ТСЖ должны обжаловать решения надзорных органов до обращения в суд**

В конце 2022 года опубликованы и начали действовать три постановления Правительства РФ, которые касаются жилищно-коммунальной сферы:

- о сроках утверждения нормативов;

- об интеллектуальных системах учёта электрической энергии;

- об основаниях отмены плановых проверок.

Они вступили в силу 29 и 30 декабря 2022 года. С 1 января 2023 года досудебное урегулирование споров стало неотъемлемой частью обжалования результатов проверок, в том числе лицензионных и жилищных (ч. 1 ст. 40 № 248-ФЗ).

Прежде чем обращаться в суд, юридическим лицам необходимо сначала попытаться оспорить действия или решения надзора в досудебном порядке, подав заявление через портал Госуслуг или региональные сайты. Жалоба подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью. Если истец получит от надзорного органа отказ, то в таком случае имеет право подать иск в суд. Сроки, в которые можно обжаловать дело, прописаны в ч. 5 ст. 40 № 248-ФЗ: в течение 30 календарных дней – направление жалобы на нарушение прав, действие или бездействие надзорного органа; 20 рабочих дней – на рассмотрение органом дела с момента его регистрации.

**Во всех субъектах России начнётся всеобщая кадастровая оценка зданий, помещений и машино-мест**

В 2023 году во всех субъектах РФ начнётся государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства и машино-мест на парковках (приказ Росреестра от 22.06.2022 № П/0240). Это необходимо, чтобы во всех регионах единообразно актуализировать данные. Согласно Федеральному закону от 31.07.2020 № 269-ФЗ, Росреестр будет проводить проверку информации о зданиях через четыре года с даты проведения последней государственной кадастровой оценки, а в городах федерального значения – через два года. При этом ограничения по срокам государственной кадастровой оценки не установлены. Также органам местного самоуправления и гос. власти, которые выдали разрешения на капитальный ремонт зданий или их эксплуатацию после 13 июля 2015 года, необходимо отправить в Росреестр заявление о государственном кадастровом учёте подобных объектов (Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ).

1. **Как составить и вести реестр собственников помещений в МКД**

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

**Февраль – крайний месяц, чтобы актуализировать реестр собственников по данным из Росреестра. Это связано с тем, что с 1 марта управленцы не вправе будут запросить информацию о собственниках из ЕГРН. Эксперты системы УМД разобрали пять способов, чтобы получить данные о собственниках. В рекомендации разъяснения, какие данные включить в реестр и как передавать сведения по запросу жителей или госорганов. Используйте образец и видеоинструкцию, чтобы правильно оформить реестр.**

**Для чего вести реестр**

Управляющие МКД организации обязаны вести реестр всех собственников жилых и нежилых помещений в МКД. Такое требование установила [часть 3.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2NN/) статьи 45 ЖК. Оно касается и УО, и жилищных объединений. Если требование нарушить, грозит административная ответственность по статьям [7.22](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MDI2NA/), [7.23.3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RVO2P7/) КоАП.

Без реестра собственников УО, ТСЖ, ЖСК не сможете выставлять платежи, работать с долгами, проводить общие собрания.

**Какие данные обязательно включить в реестр**

В реестр обязательно включите:

* Ф. И. О. собственника (для физических лиц), наименование и ОГРН (для юридических);
* номер помещения, которое принадлежит собственнику;
* размер доли в праве собственности на общее имущество в МКД.

Перечень сведений определяет [часть 3.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2NN/) статьи 45 ЖК.

Учтите в реестре собственников машино-мест в паркинге, который относится к МКД, если машино-места оформлены в собственность. Такое требование следует из части 3.1 статьи 45 ЖК, подпункта «а» пункта 20 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных приказом Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр.

Реестр поможет идентифицировать собственников помещений, чтобы подготовить, провести ОСС и подвести итоги голосования. Но этих сведений недостаточно, чтобы подсчитать кворум и составить протокол по требованиям [приказа Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр](https://mini.1umd.ru/#/document/99/552449986/) (далее – Требования № 44/пр). В текущей работе могут понадобиться и другие сведения. Поэтому рекомендуем вести расширенный реестр собственников и пользователей помещений в МКД.

ТСЖ, ЖСК могут использовать сведения из расширенного реестра, чтобы:

* составить и вести реестр членов товарищества и кооператива;
* вести реестры ИПУ.

**Какие сведения включить в расширенный реестр**

Вы можете вести два реестра – с обязательной информацией и с дополнительными сведениями. Но на практике удобнее объединить их в один, расширенный.

Для расширенного реестра обобщите и систематизируйте дополнительные данные. Предлагаем разбить их на три группы.

**1. Сведения о МКД и помещениях в собственности:**

* местоположение МКД (почтовый адрес);
* количество помещений в МКД, которые имеют конкретных собственников, их площадь по отдельности и совокупно;
* наименование и назначение помещения (например, двухкомнатная квартира, офисное помещение);
* номер этажа, в том числе подземного, на котором находится помещение;
* режим права собственности на помещение (индивидуальная, общая совместная или общая долевая собственность);
* реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение, – номер и дата государственной регистрации права, которая указана в выписке из ЕГРП (из ЕГРН – с 01.01.2017), либо номер и даты выдачи свидетельства о государственной регистрации права собственности (если выдано до 15.07.2016)1 ([подп. «а» п. 20 Требований № 44/пр](https://mini.1umd.ru/#/document/99/552449986/XA00M9G2MU/)).

**2. Сведения, которые касаются собственников помещений в МКД:**

* Ф. И. О., паспортные данные или наименование, ОГРН юридического лица ([подп. «а» п. 20 Требований № 44/пр](https://mini.1umd.ru/#/document/99/552449986/XA00M9G2MU/));
* документ, который подтверждает полномочия представителя собственника на ОСС ([подп. «д» п. 20 Требований № 44/пр](https://mini.1umd.ru/#/document/99/552449986/XA00M2O2MB/));
* количество голосов на ОСС, которые принадлежат собственнику;
* почтовый адрес собственника, по которому нужно направлять сообщения об ОСС, – если на собрании не приняли решение размещать такие сообщения в помещениях МКД;
* номер лицевого счета, который собственнику присвоила управляющая МКД организация;
* льготы у собственника и членов его семьи.

**3. Сведения о лицах, которые проживают в помещении, но не имеют право собственности:**

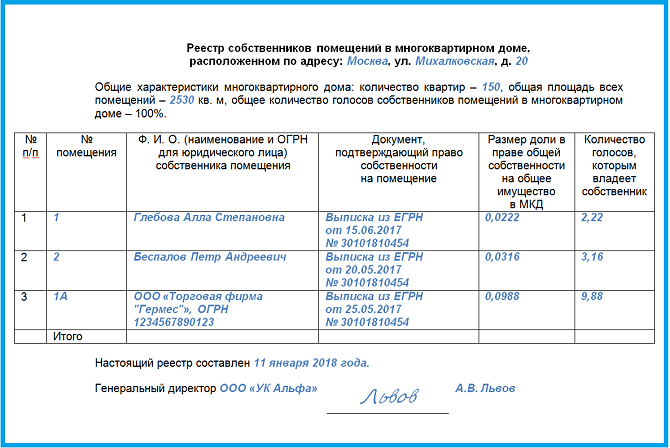
* Ф.И.О принявших помещения от застройщика (в доме-новостройке)2, дата и номер договора долевого участия в строительстве или передаточного акта;
* Ф.И.О зарегистрированных лиц и номер помещений, в котором они зарегистрированы, – если ведете регистрационный учет граждан;
* Ф. И. О. арендаторов нежилых помещений и номер арендуемого помещения;
* Ф. И. О. граждан, которые проживают в жилых помещениях по договорам соцнайма, коммерческого найма, договорам безвозмездного пользования, и номер арендуемого помещения;
* Ф. И. О. временнопроживающих в помещении собственника, например, с регистрацией по месту пребывания.

Если право собственности возникло без государственной регистрации (для членов ТСЖ, ЖСК, наследников), укажите данные из правоустанавливающего документа.

2 Это поможет подготовить и провести общее собрание в новостройке.

Чтобы вести реестр собственников, используйте таблицу Эксель или Гугл Док.

**Рисунок 1.** [Реестр собственников помещений в многоквартирном доме](https://mini.1umd.ru/#/document/118/58023/)



Удалите данные о документе, подтверждающем право собственности, если собственники запросили реестр на основании части 3.1 статьи 45 ЖК. Эта норма не требует их предоставлять.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК). Чтобы высчитать размер доли, разделите площадь помещения собственника на общую площадь МКД.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в МКД на общем собрании, можно определить по специальной формуле.

Укажите реквизиты документа, подтверждающего право собственности.

**Как получить сведения для реестра**

Есть пять способов, которые помогут получить данные о собственниках, чтобы составить реестр.

**Первый способ.**

Используйте данные о собственниках из ЕГРН. Для этого самостоятельно запросите сведения в МФЦ и в территориальном отделении Росреестра либо заключите договор с организацией, которая предоставляет услуги по запросу таких сведений.

Любой может получить информацию о метраже помещений собственников, дате и номере записи в ЕГРН о регистрации права собственности на помещения в МКД. Такая возможность следует из [части 4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M242LU/) статьи 131 ГК и [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420287404/XA00MCA2NK/) статьи 62 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**Внимание**

С 1 марта 2023 года УО, ТСЖ, ЖСК не вправе получать персональные данные граждан из ЕГРН без их согласия.

Запрет ввел [Закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/351176038/).

Орган госрегистрации предоставляет сведения из ЕГРН в течение трех рабочих дней со дня, когда получил запрос. Юридически это называется «госрегистрация прав носит открытый характер». Сведения предоставляют в форме электронного документа, выписки из ЕГРН или копии документа, на основании которого сведения внесли в ЕГРН. Такое правило предусматривают пункты [4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/603553774/XA00M2U2M0/), [6](https://mini.1umd.ru/#/document/99/603553774/XA00M5Q2MD/) Порядка предоставления сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости, утвержденного [приказом Росреестра от 08.04.2021 № п/0149](https://mini.1umd.ru/#/document/99/603553774/).

**Второй способ.**

Внесите информацию, которой располагают органы МСУ.

Обратитесь в органы МСУ (в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – в органы гос. власти) и попросите предоставить информацию о МКД и собственниках помещений (ст. [1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00LUO2M6/), [13](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7O2N2/) и [14](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9C2NA/) ЖК).

**Третий способ.**

Запросите сведения непосредственно у собственников помещений в МКД. Они могут передать вам нужную информацию, например, в виде выписки из ЕГРН.

Сведения о временно проживающих в помещении гражданах должен предоставить собственник (наниматель) такого помещения. Срок предоставления – в течение пяти рабочих дней со дня, когда изменилось число проживающих. Такое требование содержит [подпункт «з»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MEQ2O3/) пункта 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00MEQ2O3/).

**Четвертый способ.**

Проведите инвентаризации документов.

В ходе работы с собственниками, управленцы В таблице мы перечислили документы, в которых могут храниться данные собственников. Проверьте эти документы и внесите в реестр собственников помещения МКД сведения, которые удастся найти.

Паспортные данные, сведения о государственной регистрации права на помещение, тип помещения и его площадь

**Таблица 1. Документы, в которых могут быть сведения о собственниках и принадлежащем имуществе**

| **Документ, в котором могут быть данные о собственниках** | **Примечание** |
| --- | --- |
| Договор управления, договор содержания и ремонта или договоры собственников с ТСЖ, ЖСК | Смотрите в разделе «Реквизиты сторон» — там есть графы «Паспортные данные». Информация о помещении может быть указана в вводной части к договору. |
| Выписка из ЕГРН или свидетельство о праве собственности | К договору управления может быть приложена копия выписки из ЕГРН или свидетельства о праве собственности.  Документ, подтверждающий право собственности на помещение, может быть также приложен к бланку голосования на ОСС, которое проводили ранее. |
| Бланк решения собственника на ранее проведенном ОСС | Документ, подтверждающий право собственности на помещение, может быть также приложен к бланку голосования на ОСС, которое проводили ранее. Также сам бланк содержит всю необходимую информацию. |
| Договор долевого участия с застройщиком или договор купли-продажи | Смотрите во вводной части договора и [разделе «Реквизиты сторон»](https://mini.1umd.ru/#/document/81/12061789/) — там есть графы «Паспортные данные» |
| Заявление на членство в ТСЖ, реестр членов ТСЖ | В заявлении или реестре членов ТСЖ указывают информацию о собственнике и помещении, которое у него в собственности. К такому заявлению прикладывают выписку из ЕГРН или иной документ, который подтверждает право собственности |
| Постановления судебных приставов, которые они выносят в процессе исполнения решения суда | Судебные приставы вправе запрашивать идентификаторы у госорганов, поэтому в их документах могут быть паспортные данные собственников-должников. Один экземпляр постановления приставы, как правило, направляют в УО или ТСЖ, ЖСК |

**Пятыйспособ.**

Запросите данные у застройщика.

Чтобы получить информацию о лицах, которые приняли помещения по передаточному акту, обратитесь к застройщику. Однако он не обязан предоставлять такие сведения, поэтому может и отказать.

Сведения о будущих собственниках также запросите в МФЦ и в территориальном отделении Росреестра. Орган гос. регистрации прав предоставит сведения о зарегистрированных договорах долевого участия в строительстве МКД.

Информацию о назначении и площади помещений в МКД также содержат:

* проектная документация на МКД;
* техническая документация на МКД;
* правоустанавливающие документы на помещения.

**Кто вправе затребовать сведения из реестра**

Реестр собственников, который вы ведете по закону, вправе запросить любой собственник помещения или другой инициатор ОСС. Реестр нужно передать в течение пяти дней с момента, как получили запрос. Он должен содержать краткую информацию из [части 3.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2NN/) статьи 45 ЖК. Расширенный реестр вы не обязаны передавать.

Если реестр запрашивают, чтобы созвать и провести ОСС, согласие собственников на передачу персональных данных получать не надо ([ч. 3.1 ст. 45 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2NN/)).

Также сведения из реестра собственников вправе запросить госорганы и органы МСУ. Для этого не нужно согласие собственников (ст. [6](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990046/), [10](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00M7C2MK/) Закона № 152-ФЗ).

Если получили запрос не от собственника и не от указанных органов и при этом нужно раскрыть персональные данные собственника, тогда потребуется согласие такого собственника.

**Исключение** – сведения о собственнике передаете в рамках исполнения заключенного с ним договора, например, договора управления МКД. Такие правила установлены пунктами [1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00M3U2MI/) и [5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00MEG2O4/) части 1 статьи 6 Закона № 152-ФЗ.

Сведения из расширенного реестра используйте, чтобы выдать собственнику необходимую ему справку, передать информацию в орган или организацию, которые вправе ее запросить, и тем, кому сможете направить ее с согласия собственника.

Управляющая МКД организация вправе предоставить собственникам помещений информацию, которая напрямую затрагивает их права и обязанности. Такое правило следует из положений [статьи 8](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990051/XA00MBM2NF/) Закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон № 149-ФЗ). В частности, вы вправе выдать собственнику справку (информацию):

* о зарегистрированных гражданах в помещении собственника – количество, дата рождения, место жительства;
* составе семьи собственника;
* правоустанавливающих документах;
* лицевом счете – если он открыт.

Порядок, в котором будете предоставлять собственникам (пользователям) информацию из расширенного реестра, определите:

* в договоре управления МКД – если домом управляет УО;
* внутренних документах ТСЖ, ЖСК, ЖК – если в доме создано товарищество, кооператив.

Если не определили специальный порядок, используйте общие требования для ответов на запросы собственников (пользователей). Они установлены разделом VIII Правил № 416. Направьте сведения таким же способом, каким их получили, если собственник (пользователь) не указал другой канал связи.

**Когда предоставить сведения из реестра**

Если реестр запрашивает один из собственников помещений, УО должна представить его в течение пяти дней с момента, как получила запрос. В запросе должна быть информация из [части 3.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2NN/) статьи 45 ЖК.

Информацию на запрос не от собственника (пользователя) помещения или отказ предоставить информацию направьте в течение 30 календарных дней с момента получения запроса (п. 37 Правил № 416).

На запросы органов власти отвечайте в сроки, которые предусмотрены соответствующими законами. Например, прокуратуре нужно ответить в течение пяти рабочих дней с момента запроса. Срок ответа определяет [часть 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9004584/ZAP1SP63C9/) статьи 6 Закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации». Ответ на запрос полиции можно отправить в течение месяца ([ч. 4 ст. 13 Закона от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902260215/ZAP1UFC3D5/)).

Если заявитель не указал, каким способом он хочет получить реестр, который вы ведете по закону, используйте тот же канал связи, по которому получили запрос. Такое правило следует из [пункта 35](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00MB02NA/) Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных [постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416](https://mini.1umd.ru/#/document/99/499020841/XA00MB02NA/) (далее – Правила № 416).

**Ответы на вопросы из практики**

**Ситуация**

Чем собственник помещения в МКД может подтвердить право собственности на это помещение

По общему правилу доказательством права собственности на недвижимость признают государственную регистрацию права. В зависимости от того, когда ее провели, право собственности удостоверяет:

* выписка из ЕГРН – с 1 января 2017 года;
* выписка из ЕГРП – до 1 января 2017 года;
* свидетельство о государственной регистрации права – до 15 июля 2016 года.

Такое правило следует из [статьи 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420363717/ZA00MBM2MR/) Закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ, [части 5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420287404/XA00M2O2MP/) статьи 1, [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420287404/XA00M2O2MP/) статьи 28, [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420287404/XA00MCE2NO/) статьи 72 Закона от 13.07.2015 [№ 218-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420287404/) (далее – Закон № 218-ФЗ), [письма ФКУ «Объединенная дирекция» Минстроя от 12.07.2016 № МЧ/04-01-1292](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420366978/).

Также есть случаи, когда право собственности на помещение возникает без государственной регистрации, в силу закона ([ч. 2 ст. 69 Закона № 218-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420287404/XA00M8I2NB/)). Например, у членов ЖСК – с момента полной выплаты паевых взносов, у наследника – с момента открытия наследства ([ч. 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJC2NQ/) ст. 123.1 ЖК, [ч. 4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901799839/XA00MBU2NP/) ст. 1152 ГК). Тогда право собственности подтверждает правоустанавливающий документ. Член ЖСК может подтвердить свое право справкой ЖСК о полной выплате паевых взносов, наследник – свидетельством о праве на наследство.

Если право на объект недвижимости возникло до вступления в силу Закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ, то такое право также признают действительным при отсутствии государственной регистрации в ЕГРН. Регистрацию производят по желанию правообладателя ([ч. 1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420287404/XA00M802N8/)). Право собственности подтверждает правоустанавливающий документ, например, договоры купли-продажи, мены, дарения, справка БТИ.

**Ситуация**

Какие данные о площади помещения собственника использовать, если они расходятся с ЕГРН и другими источниками

Если сведения о площадях помещений в различных источниках расходятся, то в приоритете сведения из ЕГРН. Такое правило следует из части 1, пункта 9 части 4 статьи 8 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», пунктов 3, 4 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

**Ситуация**

Как определить дату возникновения права собственности на помещения по выписке из ЕГРН

Смотрите дату в пункте 2 выписки – дата государственной регистрации права.

По общему правилу право собственности возникает с момента его государственной регистрации ([ст. 219 ГК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M8A2N6/)). Датой регистрации прав признают день внесения записей в ЕГРН ([ч. 2 ст. 16 Закона № 218-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420287404/XA00M9E2NC/)).

Обратите внимание, есть случаи, когда право собственности возникает в силу закона (ч. [1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420287404/XA00M802N8/), [2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420287404/XA00M8I2NB/) ст. 69 Закона № 218-ФЗ). Тогда в выписке из ЕГРН могут отсутствовать сведения о зарегистрированном праве, так как регистрацию производят по желанию собственника. Например, без регистрации право собственности возникает в случаях:

* член ЖСК полностью выплатил паевой взнос – с даты полной выплаты ([п. 2 ч. 3 ст. 123.1 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJC2NQ/));
* собственность перешла по наследству – с момента открытия наследства ([ч. 4 ст. 1152 ГК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901799839/XA00MBU2NP/)).

**Ситуация**

Какой срок действия имеет выписка из ЕГРН

Законодательство не устанавливает срок действия выписки из ЕГРН. Органы власти и юридические лица могут устанавливать свои требования к сроку выписок во внутренних документах, например, административных регламентах. Поэтому, если нужно представить выписку, проверьте, чтобы информация в ней была актуальной. Такое разъяснение дало Минэкономразвития в [письме от 02.06.2008 № Д08-1593](https://mini.1umd.ru/#/document/97/3649/).

**Ситуация**

Вправе ли управляющая МКД организация брать плату за представление реестра, который ведет по части 3.1 статьи 45 ЖК

Нет, не вправе

Выдать реестр вы обязаны бесплатно ([п. 2 ч. 8 ст. 8 Закона № 149-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990051/XA00M942ND/)).

Сведения из расширенного реестра могут пригодиться, если получили запрос от государственных органов и органов МСУ. Запросить информацию о собственниках помещений вправе:

* судебные органы;
* служба судебных приставов;
* прокуратура;
* органы ГЖН и муниципального контроля;
* территориальные органы МВД и Минобороны;
* органы госвласти, МСУ и организации, которые оказывают государственные и муниципальные услуги, предусмотренные [Законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902228011/).

Право указанных органов следует из статей [6](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00M7C2MK/), [10](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990046/XA00M7C2MK/) Закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон № 152-ФЗ).

**Ситуация**

Нужно ли в реестре собственников помещений в МКД учитывать собственников машино-мест в паркинге, входящем в состав дома

Да, нужно, если машино-место оформлено в собственность.

Реестр собственников помещений в МКД должен содержать сведения о собственниках всех помещений. Это не зависит от категории помещения. Такое правило следует из [части 3.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2NN/) статьи 45 ЖК, [подпункта «а»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/552449986/XA00M9G2MU/) пункта 20 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных [приказом Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр](https://mini.1umd.ru/#/document/99/552449986/).

**Ситуация**

Может ли гражданин быть собственником квартиры без регистрации права собственности

Право собственности может возникнуть и без государственной регистрации. Закон это допускает.

Например, если право собственности возникло до 31 января 1998 года, государственную регистрацию производят по желанию собственника ([ч. 1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420287404/XA00M802N8/)). Наследнику право собственности переходит с момента открытия наследства ([ч. 4 ст. 1152 ГК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901799839/XA00MBU2NP/)). Член ЖСК приобретает право с даты, когда полностью выплатит паевой взнос ([п. 2 ч. 3 ст. 123.1 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MJC2NQ/)). В этих случаях в выписке из ЕГРН не будет сведений о зарегистрированном праве. Право собственности подтверждают правоустанавливающим документом.

**Ситуация**

Надо ли получать выписку из ЕГРН, если есть свидетельство о государственной регистрации права

Нет, не надо.

Свидетельства о государственной регистрации права, которые выдали до 15 июля 2016 года, признают действительными. Такое правило предусмотрено [частью 4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420287404/XA00MBE2NO/) статьи 69 Закона № 218-ФЗ. Закон не обязывает подтверждать свидетельство выпиской из ЕГРН.

**Ситуация**

Как узнать площадь МКД для определения кворума на ОСС

Из документов технической инвентаризации или выписки из ЕГРН.

Для расчета доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД применяют следующие данные:

* общая площадь МКД без учета помещений общего пользования;
* общая площадь нежилого помещения, если рассчитывается доля в праве на общее имущество собственника нежилого помещения;
* площадь жилого помещения без учета балконов и лоджий.

Сведения о площади МКД указаны в документах технической инвентаризации, например в техническом паспорте. Кроме того, такую информацию содержит ЕГРН. При расхождении сведений применяются данные из ЕГРН. Это прямо указано в п.п. [3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6U2MJ/), [4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M7G2MM/) Правил содержания общего имущества, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 года № 491](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/).

**Ситуация**

Как определить размер доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД

Доля в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади помещения собственника ([ч. 1 ст. 37 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFI2O9/)). Чтобы определить размер доли, разделите площадь помещения, которое принадлежит собственнику, на площадь всех помещений в МКД. Площадь общего имущества в МКД не учитывают.

Вы можете использовать формулу:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Доля в праве на общее имущество в МКД | = | Общая площадь помещения | : | Общая площадь всех помещений в МКД (без учета помещений общего пользования) |

**Ситуация**

Кто, кроме собственника помещения, может запросить данные регистрационного учета такого собственника

Данные вправе запросить:

* представитель собственника;
* граждане, которые проживают в помещении собственника на законном основании (например, зарегистрированы в нем).

Такое правило следует из положений [Закона № 149-ФЗ](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901990051/), Административного регламента МВД по предоставлению государственной услуги по регистрационному учету граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, утвержденного [приказом МВД от 31.12.2017 № 984](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902374529/)

**Ситуация**

Может ли УО по запросу собственников или госорганов предоставить телефон, адрес электронной почты, сведения о месте работы собственника

Нет, без согласия собственника не может.

УО как оператор персональных данных вправе собирать, обновлять, хранить, обрабатывать информацию о собственниках и нанимателях. Но УО не обязана вносить в реестр собственников мобильный телефон, адрес электронной почты, сведения о месте работы собственника и т. д. Это следует из [части 3.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2NN/) статьи 45 ЖК. Если в УО есть подобные данные собственника, чтобы их предоставить, нужно его согласие.

**Ситуация**

Какой приоритет у сведений в выписках из ЕГРН

Чтобы определить состав общего имущества в МКД, используют информацию из ЕГРН:

* сведения о правах на объекты недвижимости, которые относятся к общему имуществу;
* данные в государственном земельном кадастре.

Если эта информация не соответствует технической документации на МКД, то в приоритете сведения из ЕГРН.

Такие правила устанавливают пункты [3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6U2MJ/), [4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M7G2MM/) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/).

Эти же правила применяйте к жилым и нежилым помещениям в МКД ([ст. 7 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8E2MP/)).

**Ситуация**

Обязан ли собственник помещения уведомить управляющую МКД организацию, если площадь его помещения изменилась

По закону не обязан. Обязанность можно прописать в договоре управления МКД.

Объясните собственнику, что он оплачивает содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Такая доля пропорциональна размеру общей площади помещения собственника ([ч. 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFI2O9/) ст. 37, [ч. 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZA023KE3H5/) ст. 158 ЖК).

Кроме того, если изменяется площадь помещения, изменяются и существенные условия договора управления. Собственник обязан известить об этом УО как сторону договора ([ч. 8](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB62NM/) ст. 162 ЖК, [ч. 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MH82NM/) ст. 450 ГК).

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

1. **Как УО прекратить управлять домом по истечении срока действия ДУ**

**Одна из сторон договора управления вправе заявить об отказе от его пролонгации после истечения срока действия документа. Это один из способов для УО прекратить обслуживать МКД. Вместе с Еленой Шерешовец разобрались, как правильно оформить отказ от дома на таком основании и что по этому поводу говорил ВС РФ.**

**Отказаться от пролонгации договора управления после истечения срока его действия**

Обстоятельства, когда организация прекращает управлять домом, бывают разные:

* Собственники на ОСС приняли решение о досрочном расторжении договора управления и выборе другой компании или создании ТСЖ. Новая УО начинает управлять МКД с момента, когда орган ГЖН внесёт изменения в реестр лицензий (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ).
* УО лишилась лицензии и права управлять домом из-за нарушений лицензионных требований, в том числе грубых. В силу вступают нормы ч. 3 ст. 200 ЖК РФ: бывшая управляющая организация продолжает нести ответственность за содержание и ремонт дома даже после исключения её из реестра лицензий.
* Отношения между собственниками помещений и УО прекратились, потому что истёк срок действия договора управления. Эта ситуация вызывает вопросы и судебные споры в случае, если бывшая УО, муниципалитет и, или собственники не предприняли предписанные законодательством шаги, и дом остался без управления. Ниже разбираем случай подробнее.

**Уведомить собственников и муниципалитет об отказе от пролонгации договора**

Если срок договора управления истекает и УО не собирается его пролонгировать, в соответствии с ч. 6 ст. 162 ЖК РФ, она заранее уведомляет собственников и муниципалитет об этом. Собственники или орган местного самоуправления должны принять меры, чтобы МКД перешёл к новой компании или к ТСЖ.

Если это не было сделано, то дом оставётся без управления. В такой ситуации собственники, как правило, обращаются с жалобой в орган ГЖН: никто не выставляет квитанции, не отвечает за аварии и ремонт в доме, уборка мест общего пользования прекратилась. Орган ГЖН после проверки привлекает к ответственности бывшую УО, срок действия договора управления с которой истёк и не был пролонгирован.

Ведомство принуждает УО продолжать управлять домом, пока ОСС или муниципалитет не выберут ей замену. В итоге в таких ситуациях обычно разбираются суды.

**Обосновать собственникам и надзорным органам право не продолжать управление домом**

До 2021 года судебная практика складывалась не в пользу управляющих организаций, например, в определении от 23.04.2020 № 303-ЭС20-5280 по делу № А04-4010/2019 Верховный суд РФ согласился с позицией нижестоящих инстанций и органа ГЖН, что бывшая УО обязана работать в доме даже после истечения срока договора с собственниками.

Но в 2021 году практика изменилась, о чём в своём Телеграм-канале рассказала глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец. Она привела пример новой позиции ВС РФ по данному вопросу из определения от 07.06.2021 № 309-ЭС21-295:

«если сведения об МКД удалены из реестра не по основанию нарушения лицензионных требований, а по истечении срока ДУ… УО вправе уйти из МКД и прекратить управление, не дожидаясь наступления событий, обозначенных в ч. 3 ст. 200 ЖК РФ (выбор новой УО, ТСЖ, ЖСК, назначение временной УО и т.п.)».

Эта позиция отражена и в определении от 19.04.2021 № 303-ЭС20-23313 по делу № А51-21536/2019. Верховный суд РФ указал, что требования ч. 3 ст. 200 ЖК РФ распространяются на случаи, когда надзорное ведомство исключает дом из реестра из-за:

- неисполнения предписаний и повторных грубых нарушений лицензионных требований (ч.ч. 5, 5.1, 5.2 ст. 198 ЖК РФ);

- воспрепятствования работе представителей надзорных органов (ч. 5.3 ст. 198 ЖК РФ); - вступившего в силу решения суда о банкротстве компании (ч. 5.4 ЖК ст. 198 РФ);

- прекращения, аннулирования лицензии в соответствии со ст. 199 ЖК РФ.

Иных случаев требования ч. 3 ст. 200 ЖК РФ не касаются. Как отметила Елена Шерешовец, эта судебная практика распространилась и по регионам, например, решение Арбитражного суда Брянской области от 27.04.2022 по делу № А09- 2158/2022.

**Разместить данные о прекращении договора управления в ГИС ЖКХ и передать техдокументацию на дом**

Елена Шерешовец, анализируя судебную практику по данному вопросу, составила рекомендации для организаций, которые хотят прекратить управлять МКД после окончания срока действия договора, «уйти с дома»:

1. Направить собственникам уведомление о прекращении ДУ и отсутствии намерений продолжать управлять МКД. Сделать это нужно за 30 дней либо в срок, прописанный в самом договоре.
2. Разместить сведения о прекращении договора управления домом в ГИС ЖКХ.
3. Направить указанные сведения в орган Госжилнадзора субъекта РФ.
4. Уведомить орган местного самоуправления о прекращении договора управления.
5. Передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы новой УО или собственникам.

Как отметил один из подписчиков Телеграм-канала Елены Шерешовец, данная схема работает: «Примерно по такому алгоритму всегда и действовали, и всегда проходило нормально, без конфликтов и судов».

Но даже если возникнут конфликты, УО смогут отстоять свою позицию, опираясь на примеры судебной практики Верховного суда России за последние два года. А приходилось ли вашей компании оказаться в подобной ситуации? Расскажите в комментариях.

1. **Как рассчитать пени по долгу за ЖКУ**

**На 2023 год распространили ограничение по применению ключевой ставки в расчетах пени за ЖКУ. Она также не может превышать 9,5%.**

**Эксперты Системы УМД разработали инструкцию, чтобы рассчитать пени по долгу за ЖКУ. Разъяснили, какую ключевую ставку применять после ее изменений Центробанком. Показали, когда можно начислять пени, а какие периоды исключить из расчетов.**

**За какие расчетные периоды предъявлять пени**

В 2023 году можно предъявить пени начиная с 2019 года, но придется исключить несколько месяцев 2020 года, когда Правительство вводило мораторий в связи с коронавирусной инфекцией.

Начислять пени не нужно за расчетные периоды: с 6 апреля 2020 года по 1 января 2021 года. Также для расчета пени исключите календарные дни действия моратория. Период моратория регламентирует [постановление Правительства от 02.04.2020 № 424](https://mini.1umd.ru/#/document/99/564603487/).

**Рисунок 1. Временная шкала начисления пени по долгу за ЖКУ**

|  |
| --- |
| https://mini.1umd.ru/system/content/image/71/1/-32990272/ |

Свою позицию по мораторию высказал также [Верховный суд: постановление № 424](https://mini.1umd.ru/#/document/99/564603487/) приостановило действие порядка начисления неустоек. То есть УО, ТСЖ, ЖСК не начисляют неустойку, которую должны были начислить начиная с 6 апреля 2020 года.

Это следует из пункта 7 [Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), № 2, утвержденного Президиумом Верховного суда от 30.04.2020](https://mini.1umd.ru/#/document/96/564812321/).

**Ситуация**

Правомерно ли начисление пени за период апрель-декабрь 2020 года

Нет, это не правомерно.

УО не может начислить пени, возникшие за период с 06.04.2020 по 31.12.2020, в этот период действовал мораторий ([постановление Правительства от 02.04.2020 № 424 «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/564603487/)).

Верховный суд разъяснил, что [постановлением № 424](https://mini.1umd.ru/#/document/99/564603487/) приостановлено действие порядка начисления неустоек. То есть, управляющие МКД организации не начисляют неустойку, которую должны были начислить, начиная с 6 апреля 2020 года по 01.01.2021г. Это следует из пункта 7 [Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), № 2, утвержденного Президиумом Верховного суда от 30.04.2020](https://mini.1umd.ru/#/document/96/564812321/).

**По какой формуле начислять**

Вот общая формула, по которой рассчитывают пени по долгу за ЖКУ.



Сделать расчеты по этой формуле придется несколько раз. **Во-первых**, для разных периодов могут действовать разные ключевые ставки. **Во-вторых**, доля ставки зависит от количества дней просрочки. И **в-третьих**, из расчета придется исключить почти все периоды 2020 года.

**Как определить количество дней просрочки**

Отсчет дней, которые нужны для расчета пеней, начинают с 31-го дня просрочки.

По общему правилу оплачивать ЖКУ нужно до 10-го числа следующего месяца. Уже на следующий день, то есть 11-го числа, выставленный платеж становится долгом. Период с 11-го по 30-й день просрочки законодатель «прощает» потребителю. По правилам [части 14](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4K2MO/) статьи 155 ЖК в течение 30 дней со дня возникновения задолженности за ЖКУ пени должнику не начисляют.

**Таблица 1. Исчисление периода задолженности для расчета пени**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Неоплаченный период** | **Крайний срок для оплаты** | **Когда платеж стал считаться задолженностью** | **С какого дня начать отсчет дней для расчета пеней** | **Каким днем закончить отсчет дней просрочки** |
| Февраль 2023 года | 10 марта 2023 года | 13 марта 2023 года | 10 апреля 2023 года | Днем оплаты долга или днем, когда подаете заявление о вынесении судебного приказа |

**Внимание**

Срок оплаты ЖКУ можно установить индивидуально для МКД

Закон позволяет предусмотреть срок оплаты не 10-е, а другое число месяца условиями договора управления МКД или решением общего собрания членов ТСЖ, ЖК ([ч. 14 ст. 155 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4K2MO/)).

**Ситуация**

Как правильно рассчитывать пени в условиях, когда должник периодически производит оплату небольшими суммами

Расчет пени необходимо вести за каждый расчетный период (месяц) отдельно, так как размер пени зависит от периода просрочки оплаты ([ч. 14 ст. 155 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4K2MO/)).

Отдельно определите, за какой период зачесть поступившую оплату. Если платежный документ не содержит данных о расчетном периоде, денежные средства, внесенные на основании данного платежного документа, засчитываются в счет оплаты жилого помещения и коммунальных услуг за период, указанный гражданином. Если гражданин не указал этот период, то оплату засчитывают за периоды, по которым срок исковой давности не истек ([п. 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MDA2NK/), [п. 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MEE2NQ/) ст. 319.1 ГК, [п. 32](https://mini.1umd.ru/#/document/96/456075119/XA00MB62ND/) Постановления Пленума ВС от 27 июня 2017 г. № 22).

**Пример**

Пример учета частичной оплаты долга за ЖКУ

УО начислила плату за март 2023 года, где общая сумма долга равна 25 000 рублей, а текущие начисления - 3000 рублей. Собственник оплатил 10 000 рублей и не указал период – зачитывайте оплату за более ранние периоды задолженности. Например, за расчетный период ноябрь - декабрь 2022 года.

Полученную сумму распределите между всеми видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру задолженности каждой платы. Это предусмотрено абзацем [2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP34G23LA/), [3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP2OOK3LB/) пункта 118 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных [постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902280037/).

**Какое значение ключевой ставки применять**

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

**Размер ключевой ставки**

Применяйте ключевую ставку в размере, который действовал на день фактической оплаты. При это ставка не должна превышать 9,5 процентов. Меньшую ставку необходимо применять с 1 августа 2022 года. Это правило применяйте для расчетов пеней по долгу за ЖКУ, если подаете заявление в суд об истребовании долга либо собственник оплатил долг в период с 28 февраля 2022 года до 1 января 2024 года.

Ограничение ввели как меру поддержки граждан [постановлением Правительства от 26.03.2022 № 474](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350120922/) «О некоторых вопросах регулирования жилищных отношений». В таблице мы показали, какую ставку применять для расчета пеней за ЖКУ.

**Таблица 2. Размер ключевой ставки и ставки для расчета пени по периодам 2022 года.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Дата, с которой применяется ставка** | **Ключевая ставка ЦБ (%)** | **Ключевая ставка для расчета пеней за ЖКУ (%)** |
| С 19.09.2022 | 7,5 | 7,5 |
| С 01.08.2022 | 8 | 8 |
| С 25.07.2022 | 8 | 9,5 |
| С 14.06.2022 | 9,5 | 9,5 |
| С 27.05.2022 | 11 | 9,5 |
| С 04.05.2022 | 14 | 9,5 |
| С 11.04.2022 | 17 | 9,5 |
| С 28.02.2022 | 20 | 9,5 |
| С 14.02.2022 | 9,5 | 9,5 |

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

**Обоснование**

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

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

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

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

**Доля ставки**

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

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

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



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

**Ситуация**

Распространяется ли ограничение по ключевой ставке при расчете пеней по долгам за ЖКУ на собственников нежилых помещений

Да, распространяется.

Обязанность собственников оплачивать пени при наличии задолженности за ЖКУ не зависит от типа помещения или категории собственника ([ч. 14 ст. 155 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4K2MO/)). Любой собственник любого помещения в МКД обязан оплатить пени, если задолженность образовалась по внесению платы за содержание помещения, коммунальные услуги или по взносам на капремонт.

**Ситуация**

Нужно ли сделать перерасчет, если начислили пени по ставке 20 процентов до ввода ограничения по ключевой ставке

Да, нужно.

Ограничение по ключевой ставке для расчета пеней составляет 9,5 процента и распространяется на правоотношения, возникшие с 28 февраля 2022 года ([п. 2 постановления Правительства от 26.03.2022 № 474](https://mini.1umd.ru/#/document/99/350120922/XA00LU62M3/)).

1. **Десять популярных вопросов февраля**

|  |
| --- |
|  |

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

**1. Вправе ли местные власти требовать от УО, ТСЖ, ЖСК организовать в подвале МКД убежище?**

Нет, не вправе. Исключение – ОСС приняло решение организовать укрытие в подвале.

Подвал МКД по своему техническому назначению может стать укрытием. Такое правило следует из пунктов [2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901748414/XA00LUO2M6/), [4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901748414/XA00LVS2MC/) Порядка создания убежищ и иных объектов гражданской обороны, утвержденного [постановлением Правительства от 29.11.1999 № 1309](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901748414/) (далее – Порядок 1309).

В мирное время сохранять и поддерживать укрытия в состоянии постоянной готовности к использованию обязаны органы исполнительной власти субъектов РФ и органы МСУ ([п. 9 Порядка 1309](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901748414/XA00M3G2M3/)). Порядок содержания и использования защитных сооружений гражданской обороны в мирное время определяет [приказ МЧС от 21.07.2005 № 575](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901943552/).

При этом подвал МКД относится к общему имуществу в МКД ([ч. 1 ст. 36 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00M7C2N3/)). ОСС может принять решение использовать подвал на случай чрезвычайных событий, в том числе под укрытие (ч. [2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00M8E2N8/), [4](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MCA2NP/) ст. 36, [ч. 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00M5U2M7/) ст. 44 ЖК).

Поэтому если ОСС не приняло соответствующее решение, то собственники помещений в МКД и управляющая МКД организация не обязаны создавать и содержать укрытия в подвалах МКД.

**2. Если УО подала заявление на получение лицензии по управлению МКД в конце 2022 года, но пока ее не получила, нужно ли уплачивать госпошлину в 2023 году?**

Нет, не нужно.

Организации не обязаны платить госпошлины за предоставление и продление срока действия лицензии, внесение изменений в реестр лицензий по заявлениям, которые подали до 31 декабря 2023 года. Правило действует в отношении лицензируемых видов деятельности, которые предусмотрены [частью 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/902276657/XA00M3A2ME/) статьи 12 Закона «О лицензировании отдельных видов деятельности», и касается управления МКД. Это следует из [пункта 9](https://mini.1umd.ru/#/document/99/728461969/ZAP26943DN/) постановления Правительства от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах» (в редакции [постановления Правительства от 23.01.2023 № 63](https://mini.1umd.ru/#/document/99/1300679063/)).

**3. Вправе ли родственник одного из членов правления ТСЖ войти в состав ревизионной комиссии товарищества?**

Да, вправе.

В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления товарищества. На это указывает [часть 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00M382MC/) статьи 150 ЖК. Других ограничений в отношении членов ревизионной комиссии закон не предусматривает. Поэтому им может быть любое физическое лицо, в том числе родственник члена правления ТСЖ.

**4. Может ли МКД рассчитывать на финансовую поддержку от государства на мероприятия по энергосбережению?**

Да, может.

Средства выделяет Фонд содействия реформированию ЖКХ. Их можно использовать, чтобы компенсировать часть затрат на энергосберегающие мероприятия при капремонте МКД (ч. [1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MJC2OL/), [2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MJA2OK/) ст. 166 ЖК). Перечень мероприятий, на которые могут выделить средства, утвержден правлением Фонда содействия реформированию ЖКХ 10.02.2017. Такую возможность устанавливает [подпункт «б»](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420389755/ZAP2EM63KB/) пункта 2 Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств ГК – Фонда содействия реформированию ЖКХ на проведение капитального ремонта МКД, утвержденных [постановлением Правительства от 17.01.2017 № 18](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420389755/) (далее – Правила № 18).

Чтобы рассчитывать на поддержку, МКД должен:

* не быть аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
* быть введен в эксплуатацию более 5, но меньше 60 лет назад;
* оснащен ОДПУ тепло- и электроэнергии – плату за коммунальные ресурсы по этим ОДПУ должны считать непрерывно в течение 12 месяцев за трехлетний период до даты подачи заявки на предоставление финансовой поддержки;
* не получать финансирование на капремонт за счет средств регоператора, сформированных из взносов собственников других МКД.

Требования к МКД установлены пунктами [12](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420389755/ZAP206I3D8/), [12.1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420389755/ZAP1LME377/) Правил № 18.

Заявку на предоставление финансовой поддержки подает в Фонд ЖКХ глава субъекта РФ ([п. 15 Правил № 18](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420389755/ZAP2KHM3OP/)). Поэтому, если хотите участвовать в программе Фонда ЖКХ, обратитесь в местную администрацию или уполномоченный орган, профильное министерство или департамент ЖКХ. Узнайте об условиях участия и попросите включить ваш МКД в заявку от региона.

**5. Как часто нужно промывать ствол мусоропровода?**

Промывайте ствол мусоропровода не реже одного раза в месяц.

Внутреннюю поверхность стволов мусоропроводов нужно регулярно очищать, промывать и дезинфицировать с применением дезинфицирующих средств. Такое правило предусмотрено [пунктом 5.9.20](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MC82NP/) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных [постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901877221/).

Очистку, помывку и дезинфекцию ствола мусоропровода должны проводить управляющие МКД организации не реже чем один раз в месяц. На это указывает [пункт 132](https://mini.1umd.ru/#/document/99/573536177/XA00MCU2NT/) СанПиН 2.1.3684-21, утвержденных [постановлением главного санитарного врача от 28.01.2021 № 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/573536177/).

**6. Когда регоператор капремонта обязан перевести средства на спец. счет, если собственники МКД решили изменить способ формирования фонда?**

Региональный оператор должен перевести средства на спецсчет в течение пяти дней после того, как вступит в силу решение ОСС об изменении способа формирования фонда капремонта. Решение собрания вступает в силу через год после того, как регоператору направили это решение, если закон субъекта не установил меньший срок. Это требования [части 5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/ZAP1RPA3DL/) статьи 173 ЖК.

При этом решение ОСС признают реализованным, если владелец спецсчета выполнил два условия:

* открыл спецсчет в банке;
* представил в орган ГЖН все необходимые документы.

Владелец спецсчета обязан подать заявление об открытии счета не позднее чем в течение 15 дней с даты, когда получил уведомление об определении его владельцем счета. Решением ОСС можно установить более ранний срок для открытия спецсчета. Такие правила определены [частью 5](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MKM2OO/) статьи 170 ЖК. Перечень документов, которые нужно представить в орган ГЖН, устанавливает [часть 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MF62NB/) статьи 172 ЖК.

**7. Вправе ли УО снять полномочия с председателя совета МКД по его просьбе?**

Нет, не вправе.

УО не наделяет председателя совета МКД полномочиями и не освобождает от них. Председателя совета МКД избирает ОСС в таком доме из членов совета МКД ([ч. 6 ст. 161.1 ЖК](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00M7G2N6/)). Общее собрание вправе инициировать любой собственник и УО (ч. [2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00M862MJ/), [7](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MJM2O7/) ст. 45 ЖК).

Рекомендуем разъяснить председателю совета МКД необходимость инициировать ОСС, чтобы избрать нового председателя. Либо УО может инициировать собрание самостоятельно.

**8. Обязана ли УО предоставить интернет-провайдеру доступ в подвал и на чердак, чтобы разместить оборудование?**

Да, обязана, но только если ОСС разрешило разместить оборудование.

Подвал и чердак входят в состав общего имущества в МКД. Вопрос о том, чтобы предоставить часть общего имущества в пользование оператору связи (провайдеру) для размещения оборудования, решает ОСС. Такое правило следует из [части 1](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00M7C2N3/) статьи 36, [части 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00M6G2MA/) статьи 44 ЖК.

УО организует доступ к подвалу и чердаку, если собственники:

* решили на ОСС предоставить оператору связи право размещать оборудование в помещениях общего пользования МКД;
* заключили с оператором договор аренды или безвозмездного пользования частью общего имущества.

УО может заключить договор от имени собственников. Для этого ОСС также должно принять соответствующее решение.

**9. Обязано ли ТСЖ отправлять реестр членов товарищества в ГЖИ в 2023 году?**

Да, обязано.

ТСЖ обязано вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение I квартала текущего года направлять его копию в орган ГЖН. Такая обязанность предусмотрена [пунктом 9](https://mini.1umd.ru/#/document/99/578329064/XA00MBI2NC/) части 1 статьи 138 ЖК. В 2023 году она сохраняется за ТСЖ без изменений.

**10. Нужно ли регистрировать договор пользования общим имуществом?**

Да, нужно, но только если заключаете договор аренды части МКД на срок более одного года. Для госрегистрации договора аренды представляют подписанный сторонами договор с графическим или текстуальным описанием той части МКД, которой будет пользоваться арендатор.

Такое правило следует из [части 2](https://mini.1umd.ru/#/document/99/9027703/ZAP1S6O3BH/) статьи 651 ГК, [пункта 9](https://mini.1umd.ru/#/document/96/902317481/XA00M6U2MJ/) постановления Пленума ВАС от 17.11.2011 № 73.