



Бесплатная онлайн-планерка

на день ЖКХ

- НУ И СКАЖИ ПОЖАЛУЙСТА, ЗАЧЕМ ТЫ
НАПИЛСЯ В СРЕДУ?

Я:



У САМУРАЯ НЕТ ЦЕЛИ. ТОЛЬКО ПУТЬ.

Вопрос №1. Наш учредитель (застройщик) настаивает на том, чтобы мы (УО) заключали договоры техобслуживания с их арендаторами нежилых помещений. Условиями договора аренды на арендатора возложена обязанность в трехдневный срок заключить с управляющей организацией договор технического обслуживания нежилого помещения. Арендаторы не против заключить такой договор и оплачивать за содержание нам.

Что же писать в предмет договора техобслуживания между УО и арендатором, какой перечень работ?

В данном случае необходимо исходить из того, что именно Вы понимаете под тех. Обслуживанием и какова цель заключения такого договора:

1. Если договор заключается для компенсации затрат собственника по договору управления (платы за содержание и ремонт). В этом случае целесообразно вместо заключения отдельного договора включить в стоимость аренды расходы арендодателя по договору управления.

2. Если договор заключается в целях содержания непосредственно поддержания состояния самого нежилого помещения.

Вопрос №1.

1. Если договор заключается для компенсации затрат собственника по договору управления (платы за содержание и ремонт). В этом случае целесообразно вместо заключения отдельного договора включить в стоимость аренды расходы арендодателя по договору управления.



В данном случае необходимо исходить из того, что именно Вы понимаете под тех. Обслуживанием и какова цель заключения такого договора:

В силу абзаца 2 пункта 3 статьи 308 ГК РФ обязательство может создавать права для третьих лиц в отношении одной или обеих его сторон только в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Гражданский кодекс Российской Федерации и иные законы не содержат норм о возникновении на основании договора аренды нежилого помещения обязанности у арендатора по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома перед исполнителем коммунальных услуг (управляющей компанией).

Обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества (пункт 2 статьи 616 ГК РФ) установлена в отношениях с арендодателем, а не с управляющей организацией.

Вопрос №1.

Суды неоднократно делали вывод о том, что в отсутствие подписанного договора управления нельзя возложить обязанность по оплате задолженности за содержание и ремонт на арендатора:



Постановление Президиума ВАС РФ от 12.04.2011 N 16646/10 по делу N А55-11329/2009: *«В удовлетворении иска о взыскании неосновательного обогащения отказано, так как оснований считать, что в договоре аренды содержится условие об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств собственника по несению расходов, а также, что арендатор неосновательно обогатился за счет управляющей компании в результате отказа от оплаты понесенных ею расходов на содержание общего имущества, у судов не имелось».*

Определение Верховного Суда РФ от 08.09.2014 N 301-ЭС14-1735 по делу N А79-3593/2013: *«Отклоняя довод комитета о том, что условиями договоров аренды, заключенных между собственником и арендаторами, на последних возложены обязанности по несению бремени расходов на содержание общего имущества в здании соразмерно занимаемой площади, суд указал, что непосредственно на арендатора имущества законом такая обязанность не возложена, также в силу положений статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации на арендатора не может быть возложена обязанность по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов. Расходы по содержанию нежилых помещений несет собственник. Договор аренды регулирует отношения собственника и арендатора, товарищество не является стороной данного договора, в силу пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (третьих лиц). Данный вывод соответствует правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в Постановлениях Президиума от 12.04.2011 N 16646/10 и от 17.04.2012 N 15222/11, от 21.05.2013 N 13112/12, от 04.03.2014 N 17462/13»;*

Вопрос №1.

Суды неоднократно делали вывод о том, что в отсутствие подписанного договора управления нельзя возложить обязанность по оплате задолженности за содержание и ремонт на арендатора:



Постановление Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 N 15222/11 по делу N А40-99124/10-37-796:
«Между тем собственник помещения в многоквартирном доме **не обладает правом возлагать на арендатора обязанность заключать гражданско-правовой договор с третьим лицом**, по которому арендатор будет нести бремя содержания общего имущества дома, и договор аренды не порождает обязательств общества перед товариществом»;

Определение Верховного Суда РФ N 305-ЭС14-1452 от 06.10.2014 по делу, А40-59220/2013

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 11.11.2015 305-ЭС15-7462 по делу № А40-30146/14».

Вопрос №1.

2. Если договор заключается в целях содержания непосредственно поддержания состояния самого нежилого помещения.



В соответствии с ч.1 ст.420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора, условия договора определяются по усмотрению сторон. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. (ст.421 ГК РФ).

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК).

Следовательно, в предмете договора можно прописать: работы по техническому обслуживанию, содержанию и техническому ремонту помещения. Перечень и периодичность проведения согласованных работ указать в приложении (уборка, мойка окон, текущий ремонт и т.д.).

Вопрос №2. Сделали экспертизу, теперь хотим ранее положенного срока включить дом в капремонт (изменение в Краткосрочную программу). Как соблюсти процедуру, какие шаги надо сделать (ОСС, заявление в администрацию т д?) Какой пакет документов, какие сроки? Ленинградская область.

В соответствии с частью 3 ст. 168 ЖК РФ, **очередность** проведения капитального ремонта определяется **исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации**, с учетом требований Жилищного кодекса по первоочередному порядку проведения капитального ремонта в домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы.

В соответствии с частями 5 и 7 той же статьи, региональная программа капитального ремонта **подлежит актуализации** не реже чем один раз в год. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления **обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.**

Согласно ч. 4.1 ст. 168 ЖК РФ, решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта принимаются в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Вопрос №2.

Приказом Минстроя России от 09.12.2020 N 758/пр утверждены **методические рекомендации** по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно положениям Приказа № 758/пр в соответствии с частью 6 статьи 168 ЖК РФ порядок подготовки и утверждения региональных программ, требования к ним, порядок представления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки региональных программ, устанавливается **законом субъекта** Российской Федерации. Согласно части 5 статьи 168 ЖК РФ региональная программа актуализируется не реже чем один раз в год.

В целях обеспечения единообразия предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для принятия решения о внесении изменений в региональную программу, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, ответственным за ее принятие, актуализацию и реализацию (далее - уполномоченный орган), рекомендуется предусмотреть сбор таких сведений по единой форме (перечню) согласно приложению к Методическим рекомендациям.

- по решению общего собрания собственников;
- при установлении необходимости проведения капитального ремонта в более ранние сроки, в том числе в связи с угрозой жизни и здоровью граждан, общему имуществу и имуществу собственников;
- в связи с проведением капитального ремонта в приоритетном порядке согласно региональному законодательству;
- по иным основаниям;

Вопрос №2.

Кроме того, в силу п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ перенос сроков капремонта на более ранние осуществляется на основании решения общего собрания собственников.

Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области утвержден Постановлением Правительства Ленинградской области от 27 декабря 2017 г. N 625 (далее - Постановление 625).

Согласно п.1.3.4. указанного Постановления, перенос установленного срока капитального ремонт (отдельных услуг и(или) работ по капитальному ремонту) на более ранний период (срок) в случаях:

- 1) установления необходимости проведения капитального ремонта (отдельных видов услуг и(или) работ по капитальному ремонту) в более ранний период (срок), чем предусмотрено региональной программой, в соответствии с настоящим Порядком;
- 2) принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта (отдельных услуг и(или) работ по капитальному ремонту) в более ранний период (срок), чем предусмотрено региональной программой, при условии достаточности средств фонда капитального ремонта для проведения капитального ремонта или выбора собственниками помещений в многоквартирном доме иных способов финансирования капитального ремонта.

В Ленинградской области существует комиссия по установлению необходимости проведения капитального ремонта, в которую можно обратиться по вашему вопросу.

<https://gkh.lenobl.ru/ru/deiatelnost/osnovnye-napravleniya/regionalnaya-programma-kapitalnogo-remonta-obshhego-imushchestva-v-mnogok/itogi-raboty-komissii-po-ustanovleniyu-neobhodimosti-otsutstviya-neobh/>

Вопрос №2.

Заявитель направляет в комиссию заявление об установлении необходимости проведения капитального ремонта с приложением фотоматериалов, подтверждающих состояние объектов общего имущества многоквартирного дома (фотофиксация внешнего облика здания с каждой стороны, элемента конструктива (инженерных систем) многоквартирного дома, подлежащего капитальному ремонту), после чего, комиссия определяет необходимость внесения изменений в программу.

Образцы заявления и всех необходимых документов также установлены в Постановлении Правительства Ленинградской области от 27 декабря 2017 г. N 625.

Вопрос №2. Добрый день, по итогам перерасчета по КРСОИ получился большой минус (собственникам нужно вернуть в деньгах несколько сотен тысяч). Должны ли мы действительно вернуть эти деньги собственникам (в квитанции со знаком минус), или просто на протяжении нескольких месяцев или года выставлять на КРСОИ ноль?? (те есть строк на КРСОИ просто не будет в квитанциях, пока не закроемся с ними в ноль).

Формула перерасчета приведена в п. 2 приложения к Правилам № 491:

$$P_{\Delta i} = P_{kpi} - P_{kpi}'$$

где:

P_{kpi} - совокупный за период перерасчета **размер расходов** на оплату КР на СОИ в объеме, приходящемся на i-е жилое или нежилое помещение в МКД, определенном по формулам 11-12(2), 17, 20(2), 24 и 28, предусмотренным приложением 2 к Правилам № 354, **исходя из показаний ОДПУ**;

P_{kpi}' - совокупный за период перерасчета **размер расходов** на оплату КР на СОИ в отношении i-го жилого или нежилого помещения в МКД, **определенный с учетом норматива потребления или среднемесячного объема потребления**.

Подп. «е» п. 29² Правил № 491 указывает: если определяемый в случаях, предусмотренных подпунктами "б" - "г" настоящего пункта, объем коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, составит отрицательную величину, то **размер платы в соответствующем расчетном периоде принимается равным нулю**, а размер расходов за коммунальный ресурс, определяемый в соответствии с подпунктами "б" - "г" настоящего пункта в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах), **уменьшается на указанную величину**.

Вопрос №3. Добрый день, по итогам перерасчета по КРСОИ получился большой минус (собственникам нужно вернуть в деньгах несколько сотен тысяч). Должны ли мы действительно вернуть эти деньги собственникам (в квитанции со знаком минус), или просто на протяжении нескольких месяцев или года выставлять на КРСОИ ноль?? (те есть строк на КРСОИ просто не будет в квитанциях, пока не закроемся с ними в ноль).

Это правило **расчёта размера платы, а не перерасчёта.**

Обратим внимание, что в Правилах № 491 нет указания о том, что отрицательная дельта ($P_{\Delta i}$) при перерасчёте приравнивается к нулевому значению!

Минстрой России в письме от 03.02.2023 № 2872-ОГ/00 разъяснил, что **перерасчет осуществляется по истечении каждого календарного года** с учетом данных, полученных за предыдущий календарный год (12 календарных месяцев), при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за КР СОИ в течение I квартала года, следующего за расчетным.

Нулевой перерасчёт КР СОИ по итогу года может быть в одном случае: если $P_{kri} = P_{kri}$

Обнулять отрицательную дельту ($P_{\Delta i}$) нельзя.

Вопрос №3.

Это правило расчёта размера платы, а не перерасчёта.

Обратим внимание, что в Правилах № 491 нет указания о том, что отрицательная дельта (Δ_i) при перерасчёте приравнивается к нулевому значению!

Минстрой России в письме от 03.02.2023 № 2872-ОГ/00 разъяснил, что перерасчет осуществляется по истечении каждого календарного года с учетом данных, полученных за предыдущий календарный год (12 календарных месяцев), при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за КР СОИ в течение I квартала года, следующего за расчетным.

Нулевой перерасчёт КР СОИ по итогу года может быть в одном случае: если $R_{kri} = R_{kri}$

Обнулять отрицательную дельту (Δ_i) нельзя.

Вопрос №4. Добрый день. ГЖИ Воронежской области начала документарную проверку по перерасчету КР на СОИ. Ее позиция - перерасчет по водоотведению на СОИ не производится так как нет ОДПУ сточных вод. Мы сделали перерасчет по водоотведению на СОИ по фактическому потреблению холодной и горячей воды на СОИ. Для себя мы свою позицию обосновали и готовы защищать свои интересы, но хотелось бы иметь еще поддержку.

Вопрос: производится ли перерасчет по водоотведению на СОИ? Просим нормативно обосновать. Просим прокомментировать пункт 13(1) Приложения № 2 к Правилам № 354. При каких условиях применяется формула 12(1) (подп. а) п. 13(1)) и формула 12(2) (подп. б) п. 13(1)))? Подлежит ли применению формула 15 (п. 17) для сточных вод?

В п. 291 Правил № 491 указано, что в соответствии с положениями статей 154 и 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, за исключением случаев, когда плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества, предусмотренных п. 40 Правил № 354.

Соответственно, КР СОИ (водоотведение) начисляется.

Вопрос №4.

Все применимые для начисления платы за КР СОИ формулы указаны в п. 292 Правил № 491.

Если ГВС в МКД готовится с помощью ОИ, то КР СОИ (водоотведение) следует рассчитывать по формуле 11.3 (подп. «б» п.11.2 приложения № 2 к Правилам № 354).

Далее вспомним разницу: **«оборудован ОДПУ»** и **«отсутствует ОДПУ»**.

Если ГВС и ХВС в МКД централизованные, а МКД **оборудован**:

1) ОДПУ водоотведения (таких МКД практически **нет**);

или

2) ОДПУ ГВС и ОДПУ ХВС (то есть одновременно **два** ОДПУ);

или

3) ОДПУ ГВС или ОДПУ ХВС (то есть какой-то **один** ОДПУ),

- в случаях **1)** и **2)** КР СОИ (водоотведение) считается по формуле 12.1 (подп. «а» п. 13.1 приложения № 2 к Правилам № 354);

- в случае **3)** КР СОИ (водоотведение) считается по формуле 12.2 (подп. «а» п. 13.1 приложения № 2 к Правилам № 354).

При этом в случае **3)** объём ресурса, на который нет ОДПУ, считаем по формуле 15 (п. 17 приложения № 2 к Правилам № 354).

Вопрос №4.

Таким образом, формула 15 самостоятельно НЕ применяется при расчёте КР СОИ (водоотведения), там даже формулировка иная «на общедомовые нужды», а не «для целей СОИ».

Общедомовые нужды и КР СОИ это две большие разницы.

Пунктом 29³ Правил № 491 установлено, что в случаях, предусмотренных подп. «б» и «в» п. 29² данных Правил, перерасчет размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, осуществляется по формуле, предусмотренной п. 2 приложения Правилам № 491.

Соответственно, есть только два случая, когда выполняется перерасчёт платы КР СОИ.

Вопрос №5. Кондиционеры на фасаде. Можно ли заставить собственника убрать кондиционер? Кто должен выходить в суд Собственник или УК? На что ссылаться что бы собственник демонтировал его? Собрания не было. Администрация никакие постановления не издавала

Фасад МКД относится к общему имуществу собственников помещений в таком доме. Это предусмотрено п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и п. 2 Правил № 491.

Согласно п. 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170, **организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением**, в том числе, крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), **установки кондиционеров** и спутниковых антенн **без соответствующего разрешения**.

Пунктом 6.11.3 «Национальный стандарт Российской Федерации. ГОСТ Р 56192-2014. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования», утвержденного Приказом Госстандарта от 27.10.2014 № 1444-ст (далее - Национальный стандарт), установлена обязанность по подготовке на фасад многоквартирного дома паспорта фасада, который является частью технической документации. Согласно п. п. 6.11.4, 6.11.5 Национального стандарта полученные согласования (требования) должны быть включены в техническую документацию многоквартирного дома, при необходимости внесены изменения в инструкцию по эксплуатации и (или) в паспорт фасада дома. **Установка дополнительного оборудования, элементов и конструкций (кондиционеров, навесов, козырьков, элементов декора и др.) производится на основании полученного разрешения и согласования с органами местного самоуправления**, на землях которого расположен многоквартирный дом.

Вопрос №5.

Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации (ч. 7 ст. 5 ЖК РФ). Органы местного самоуправления либо субъект Российской Федерации вправе (но не обязаны) принять закон, регламентирующий процедуру получения разрешений и согласований для установки кондиционеров и другого оборудования на фасадах зданий.

Соответственно, если проектом дома не предусмотрено размещение кондиционеров и в субъекте принято решение о необходимости согласования установки кондиционера с ОМСУ, законно установить его на фасаде МКД можно только после получения соответствующего разрешения от ОМСУ.

Поскольку в силу положений ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление МКД должно обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в МКД и решение вопросов пользования им, обратиться в суд с иском могут не только собственники помещений МКД, но также и управляющие организации.

В некоторых регионах надзорные органы выдают предписание УО об устранении нарушений, выразившихся в установке собственниками кондиционера в отсутствие разрешительной документации.

Вопрос №5.

Апелляционное определение СК по гражданским делам Забайкальского краевого суда от 18 июня 2020 г. по делу № 33-1464/2020:

«...общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Журавлёва 68" обратилось в суд с иском к Пак Т.Ю. и Армаксиной К.Ю, ссылаясь на следующее. Истец осуществляет содержание и техническое обслуживание многоквартирного жилого дома, ...

*в адрес общества поступило **предписание Государственной жилищной инспекции Забайкальского края N с требованием устранения нарушений в виде нахождения на фасаде вышеназванного дома двух кондиционеров, установленных собственниками без разрешительных документов.***

*Истцом в адреса собственников ... направлены предписания о предоставлении в адрес управляющей организации протокола общего собрания собственников помещений по поводу размещения кондиционеров на фасаде жилого дома. **В случае отсутствия решения общего собрания по данному вопросу, собственникам предложено в срок до "Дата" демонтировать кондиционеры и привести фасад дома в первоначальное состояние.** Истцом установлено, что собрание по вопросу установки собственниками кондиционеров на несущей стене дома не проводилось, кондиционеры в установленный срок не демонтированы.*

С учетом уточнения исковых требований, истец просил суд обязать ...демонтировать кондиционеры в количестве двух штук на несущей стене фасада дома, привести дворовый фасад многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: "адрес" первоначальное состояние, то есть: восстановить наружную стену дома, к которой была прикреплена наружная система вентиляции, восстановить штукатурно-покрасочный слой дворового фасада, применяя краску в тон существующей окраски фасада, взыскать с ответчиков уплаченную государственную пошлину...».

Вопрос №5.

По вопросу необходимости проведения общего собрания собственников помещений для согласования установки кондиционера на фасаде МКД суды выработали **две прямо противоположные позиции.**

Позиция 1: для установки кондиционера необходимо проведение общего собрания собственников.

Фасад многоквартирного дома относится к общему имуществу собственников помещений в таком доме. Это предусмотрено п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила 491).

На основании указанных норм **суды делают вывод о необходимости проведения общего собрания собственников** (решение Тюменского районного суда от 13.12.2017 № 2-2765/2017., решение Ленинского районного суда Санкт-Петербурга от 27.11.2017 № 2-1353/2017, определение Судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 14.07.2021 по делу №88–15702/2021., Определение ВС РФ № 90-ПЭК21 от 23.04.2021г.; от 28.10.2020 № 305-ЭС20-17471 по делу № А40-219601/2018).

Вопрос №5.

Позиция 2: для установки кондиционера не нужно проводить общее собрание собственников.

Решение Центрального районного суда Красноярск от 24.05.2017 № 2-523/2017; Определение ВС РФ от 11.08.2020 г. № 309-ЭС20–10204 по делу № А60-23442/2019.

Согласно разъяснениям, изложенным в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. **Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.**

Как показывает практика - **именно от доказательной базы во многом зависит позиция суда по данной категории дел.**

Вопрос №5.

Например, в судах Москвы и Московской области существуют дела о том, что установка кондиционера не является переустройством помещения; иски о демонтаже кондиционеров подлежат удовлетворению только в случае, если установленные кондиционеры причиняют реальный вред общему имуществу (установлены около газопровода; капающая вода разрушает стену и т.д.) либо кондиционеры установлены на МКД, которые относятся к объектам культурного наследия.

Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по делу № 33-56106, согласно которому в удовлетворении иска управляющей организации отказано; Решение Пресненского районного суда г. Москвы по делу №02-4050/2021; Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21.07.2022г. №8Г-13792/2022.

Вопрос №6. Если в УК обратились 10% собственников о проведении ОСС, что мы должны сделать и какие документы подготовить?

Согласно ч. 6 ст. 45 ЖК РФ собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или ТСЖ для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

По обращению собственников управляющая организация/ТСЖ обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 настоящего Кодекса.

Вопрос №6.

Если инициаторами ОСС являются собственники, то существует **два варианта организации собрания**:

- силами инициативной группы собственников;
- организация и проведение ОСС, оформление необходимых документов по результатам собрания и доведение их до собственников управляющей организацией (как в рассматриваемом случае – при заявлении 10% собственников).

Таким образом, осуществление всех необходимых процедур по проведению ОСС ЖК РФ возлагает на инициаторов собрания, за исключением ситуации, когда собственники обращаются в управляющую организацию с запросом о проведении собрания.

В случаях, **установленных договором управления МКД и ЖК РФ**, управляющая организация обязана либо организовать ОСС, либо оказать иную помощь организаторам ОСС (это предусматривает пп. «г» п. 4 Правил № 416):

- уведомить собственников (в том числе через www.dom.gosuslugi.ru) о проведении ОСС;
- ознакомить собственников с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
- подготовить формы документов, необходимых для регистрации участников ОСС;
- подготовить помещение для проведения ОСС,
- зарегистрировать участников собрания;
- документально оформить решение, принятое ОСС, и довести его до сведения собственников.

Вопрос №6.

Учитывая вышеизложенное, можно определить перечень документов необходимых для проведения и оформления общего собрания собственников в МКД:

- реестр собственников для участия в ОСС;
- сообщение о проведении ОСС;
- лист регистрации участников ОСС;
- протокол ОСС;
- решение собственника помещений по вопросам, поставленным на голосование;
- уведомление собственников помещений о решениях ОСС.

В данном случае **порядок финансирования расходов**, связанных с созывом и организацией проведения собрания управляющей организацией **определяют собственники на ОСС** (п. 3.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Поэтому, как указал Минстрой в Письме от 28.08.2015г. № 27535-ОЛ/04, финансирует проведение ОСС и несет соответствующие расходы **инициатор такого собрания**:

- если собрание проводится по инициативе любого собственника - то именно этот собственник;
- если по инициативе управляющей организации - данная организация;
- если инициаторами выступают собственники с 10 % голосов от общего количества голосов собственников и более - указанные собственники, но только до принятия и вступления в силу решения ОСС о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения собрания УО (предусмотрено п. 3.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Вопрос №6.

Стоит отметить, если от собственников помещений в МКД поступает коллективное обращение о проведении ОСС **по уже рассмотренному и оформленному в установленном законом порядке вопросу**, у управляющей организации (правления ТСЖ, кооператива) **не возникает обязанность по осуществлению мероприятий, необходимых для проведения собрания** (Постановление АС ДВО от 21.03.2019г. № Ф03-705/2019 по делу № А73-12774/2018).

Вопрос №7. Так как Комитет прислал запрос о проведенных перерасчетах КР СОИ, уточните - делаем перерасчет только в случае переплаты со стороны жителей? Или недобор с них мы тоже можем взять? Это право или обязанность?

Исходя из действующей редакции Правил № 491 и **разъяснений** Минстроя России в письме от 03.02.2023 № 2872-ОГ/00 можно сделать вывод, что если МКД оборудован ОДПУ, то по умолчанию начисление проводится по нормативу потребления с перерасчетом по показаниям ОДПУ в соответствии с п. 29(3) Правил № 491.

При этом формула, установленная п. 2 Приложения к Правилам № 491 **не ограничивает перерасчёт**, то есть не запрещает доначисление, если величина $R_{\Delta i}$ представляет собой положительную ненулевую разность величин R_{kri} и R_{pri} .

Таким образом, с 01.09.2022г. введен принцип обязательной оплаты жителями МКД всего объема КРСОИ, соответственно, размер платы за КРСОИ может как уменьшиться, так и увеличиться.

Минстрой России в указанном письме разъяснил, что перерасчет размера платы за КРСОИ осуществляется на основании полученных за весь 2022 год данных об объёме потребления по формуле, предусмотренной п. 2 приложения к Правилам № 491, по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом.

Вопрос №8. При заключении договора управления в новой редакции, как правильно в голосовании должен быть поставлен вопрос: заключение в новой редакции или расторжение старого и заключение нового?

Поскольку изменение условий договора управления **не тождественно** расторжению договора, мы полагаем, что в повестку ОСС целесообразно включить вопрос об утверждении условий договора управления в новой редакции. При этом проект договора управления в новой редакции необходимо оформить в качестве приложения к протоколу ОСС.

Вопрос №9. Как реагировать на предостережения, которые выносят органы ГЖИ. Порой настолько "бредовые", что руки опускаются вообще как-либо реагировать и надо ли вообще на них реагировать?

Согласно ст. 49 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» в случае наличия у контрольного (надзорного) органа сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, контрольный (надзорный) орган **объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований** и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований (часть 1).

Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований **объявляется и направляется контролируемому лицу в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, и должно содержать указание на соответствующие обязательные требования, предусматривающий их нормативный правовой акт, информацию о том, какие конкретно действия (бездействие) контролируемого лица могут привести или приводят к нарушению обязательных требований, а также предложение о принятии мер по обеспечению соблюдения данных требований и не может содержать требование представления контролируемым лицом сведений и документов** (часть 2).

В случае принятия контрольным (надзорным) органом решения об объявлении контролируемому лицу предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований одновременно с указанным предостережением контролируемому лицу в целях проведения им самообследования соблюдения обязательных требований направляется адрес сайта в сети «Интернет», позволяющий пройти самообследование соблюдения обязательных требований, при условии наличия самообследования в числе используемых профилактических мероприятий по соответствующему виду контроля (часть 3).

Вопрос №9.

Контролируемое лицо вправе после получения предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований подать в контрольный (надзорный) орган возражение в отношении указанного предостережения. Порядок подачи и рассмотрения возражения в отношении предостережения устанавливается положением о виде контроля (часть 4).

Предостережение в рамках Закона № 248-ФЗ по сути сравнимо с предписанием. Фактически это - документ проверяющего органа, который велит устранить нарушения в указанный срок.

В отличие от предписания, неисполнение предостережения **не повлечёт административного штрафа, но может повлечь контрольно-надзорное мероприятие** на предмет проверки устранения указанных в предостережении нарушений.

Само по себе предостережение права контролируемого лица не нарушает, поскольку предлагает (но не обязывает) устранить возможные нарушения.

Учитывая вышеизложенное, на предостережение **рекомендуем подать возражения**, подкрепив доводы документами, подтверждающими, что предполагаемых нарушений нет, угроза общественным интересам отсутствует.

В случае удовлетворения возражения в отношении предостережения по итогам его рассмотрения данные такого предостережения не используются для проведения иных профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.



ХОЧЕШЬ ПОРАБОТАТЬ?
ЛЯГ, ПОСПИ – ВСЁ ПРОЙДЁТ!