



БУРМИСТР.ру

Бесплатная

ОНЛАЙН-ПЛАНЕРКА



УВАЖАЕМЫЕ ЖИЛЬЦЫ!!!

**Администрация ЖЭС-84, совершенно
БЕСПЛАТНО** оказывает новый вид
коммунальных услуг!

Для того чтобы реализовать свое
право на получение указанных услуг
достаточно два месяца не оплатить за квартиру и самые
высококвалифицированные сантехники и электрики
ЖЭС-84 совершенно **БЕСПЛАТНО, БЫСТРО** и **ВЕСЕЛО**
отключат в Вашей квартире свет и воду в любое удобное
(или не удобное) для Вас время!!!

АДМИНИСТРАЦИЯ ЖЭС-84

Вопрос 1. Добрый день, у нас сложилась интересная ситуация с ПАО ТНС энерго -гарантирующим поставщиком электрической энергии. Подскажите как быть:

Согласно ПП 354 38. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным РСО в порядке, определенном законодательством РФ гос. регулировании цен (тарифов).

В случае если в субъекте РФ принято решение об установлении соц. нормы потребления электрической энергии (мощности), размер платы за КУ по ЭЭ рассчитывается по ценам (тарифам) на ЭЭ (мощность), установленным для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх такой социальной нормы. При установлении для потребителей тарифов (цен), дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, размер платы за КУ предоставленные в жилом помещении, определяется с применением таких тарифов (цен) в случае, если у потребителя установлен ИПУ позволяющий определить объемы потребленных в соответствующем помещении коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов.

При расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые исполнителем у РСО в целях оказания КУ потребителям, применяются тарифы (цены) РСО , используемые при расчете размера платы за КУ для потребителей.

Так же п.40 потребитель вносит плату за Ку, потребленные при СОИ. Т.Е. мы выставляем жильцам дома по нескольким тарифам. (ИПУ и 2-х тарифные и 1-о тарифные) применяем 6 тарифов, а в случае когда принято решение о распределении ОДН выставляем по одготарифному, так как ОДПУ одготарифный. РСО подсунули директору ДС В котором исключили п. 4.6. "При наличии в МКД жилых и нежилых помещений, оборудованных комнатными, индивидуальными или общими(квартирными) приборами учета дифференцированным по зонам суток учетом потребления ЭЭ (зонные счетчики), в совокупном объеме ЭЭ, поставленной в МКД за расчетный период такие объемы для каждой зоны суток указываются отдельно. Таким образом теперь расчет с РСО происходит **только по 2-м тарифам, а с жители рассчитываются с нами по 6-ти тарифам.** Из-за разнице в тарифах мы ежемесячно терпим убытки. Кто столкнулся с такой же проблемой, как быть!!!!

Вопрос 1.

Наше мнение – хоть каким-то выходом пока может явиться переход на прямые договоры в части индивидуального потребления, что позволит снизить объем ЭЭ, за которую УО платит по одному тарифу, **либо вносить изменения в договор энергоснабжения**, ссылаясь на такую возможность, установленную пп. г) п. 22 Правил №124.

При наличии действующей нормы пп.г) п.22 Правил №124 рассчитываться по-другому с ЭСО (без специального иного регулирования условия договора) не получится: «... *стоимость коммунального ресурса рассчитывается по тарифам (ценам), дифференцированным по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунального ресурса, если индивидуальный прибор учета в жилом доме, а также комнатный прибор учета электрической энергии, индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета в многоквартирном доме (в случае, предусмотренном подпунктом "д" пункта 21 настоящих Правил) позволяют осуществлять такого рода дифференцированные измерения объема коммунального ресурса, потребляемого в помещениях, **а также потребляемого при использовании общего имущества в многоквартирном доме в случае, если общедомовый (коллективный) и все индивидуальные (квартирные) приборы учета имеют одинаковые функциональные возможности по определению объемов потребления коммунальной услуги дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов. В иных случаях стоимость объема коммунального ресурса, потребляемого при использовании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается по тарифам (ценам) без учета указанной дифференциации, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг...***»

Вопрос 1.

Судебная практика:

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.05.2020 N 09АП-81430/2019 по делу N А40-240266/2019:

«В связи с чем, **если во всех помещениях МКД есть многотарифные приборы учета** и сам дом оснащен двухтарифным ОПУ, плата за электроснабжение (как в помещении, так и на ОДН) рассчитывается по дифференцированным тарифам. Если же в данном доме есть **хотя бы одно помещение с однотарифным ИПУ, исчислять плату за электроснабжение на ОДН всем потребителям необходимо по одноставочному тарифу.**

Действующие нормативные правовые акты не содержат расчетного метода, позволяющего распределить объем потребления по зонам суток, если ИПУ не осуществляет соответствующих измерений. Следовательно, отсутствие в нормативных документах расчетного способа не является препятствием для энергоснабжающей организации в разработке и применении на практике собственного метода».

Постановление 2ААС от 13.04.2017 N 02АП-1581/2017 по делу N А17-6437/2016 (оставлено без изменения Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.07.2017 N Ф01-2375/2017, Определением Верховного Суда РФ от 21.09.2017 N 301-ЭС17-13565):

«Таким образом, **ответчик, претендуя на расчеты с использованием двухтарифных приборов учета и, соответственно, с применением тарифов для ночной и дневной зоны в отношении соответствующего объема электроэнергии, потребленной в дневное и ночное время, должен представить бесспорные доказательства того, что установленные приборы учета фиксируют объем потребленной электроэнергии в точном соответствии с интервалами для дневной и ночной зоны,** установленными регулирующим органом применительно к спорному периоду. В противном случае расчет обязательств ответчика будет некорректным в связи с неверным распределением объема коммунального ресурса, приходящегося на день и ночь».

Вопрос 1.

Судебная практика:

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.02.2020 N Ф01-8024/2019 по делу N А11-15868/2018: «...стоимость электрической энергии, поставленной на общедомовые нужды многоквартирного дома, рассчитывается в следующем порядке: если ее объем не превышает установленный для граждан норматив потребления данной услуги, **то граждане, не превысившие индивидуальную норму социального потребления, пользуются льготным тарифом и при оплате общедомовых нужд, в то время как граждане, превысившие индивидуальную норму социального потребления, обязаны оплатить общедомовые нужды по сверхсоциальному тарифу.** Между тем если объем электрической энергии, поставленной на общедомовые нужды, превышает установленный для граждан норматив потребления данной услуги, то оплата сверхнормативного объема энергоресурса **возлагается на исполнителя коммунальных услуг** и оплачивается по сверхсоциальному тарифу».

Вопрос 2. Здравствуйте. Вопрос такой: Каким образом управляющая компания должна исполнить (уклониться от исполнения) требование новых СанПин 2.1.368-21 от 28.01.2021 о ежедневной влажной уборке мест общего пользования в рамках действующих тарифов? Что делать???

Письмо Роспотребнадзора от 15.03.2021 г. № 02/4905-2021-23 "О применении СанПиН 2.1.3684-21": в СанПин допущена техническая ошибка, будут внесены изменения. Кратность влажной уборки в помещениях общего пользования многоквартирных домов с применением моющих и чистящих средств определяется с учетом **жилищного законодательства** (т.е. периодичность берется из ДУ, но не ниже МДК 2-04.2004).

Вопрос 3. В соответствии с рабочими чертежами проекта на дома (дом 1981 года постройки. и от проекта мало что уже осталось) давление на вводе в дом должно быть 3,1 атм. Дом 9 этажный, 3х подъездный. В соответствии со СНиПом давление должно быть $1 \text{ атм} + 8 \cdot 0,04 = 4,2 \text{ атм}$. На ввод в доме подается 3,2 атм. соответственно 9 этаж сидит без воды в часы пикового водоразбора. Сейчас водоканал ссылается на этот чертеж и говорит, что мы Вам подаем достаточное давление. Как убедить их, что они совсем не правы? (СНиП знаем, актов составлено уже куча. выше, чем 3,2 давление не бывает и в это время нет воды на 9 этаже) Даже если выйдем в суд, то опять-таки "упремся" в имеющийся кусок проекта.

Пп. в) п. 3 Правил №354 предусмотрено, что предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется круглосуточно, то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в Приложении №1 к Правилам №354, в т.ч. к давлению холодной и горячей воды.

П. 13 Правил №354 предусмотрено, что условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям **определяются с учетом Правил №354 и иных нормативных правовых актов РФ.**

Из п. 3 и п. 13 Правил №354, а также п. 20 Правил №124 следует, что в договоре ресурсоснабжения сторонами должны быть согласованы и указаны такие показатели качества поставляемого в многоквартирный дом коммунального ресурса (холодной и горячей воды), **которые позволят управляющей организации обеспечить предоставление потребителям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями, установленными в Приложении №1 к Правилам №354, в законодательстве РФ о техническом регулировании и в законодательстве, регулирующем отношения в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, и соответствовать условиям подключения (техническим условиям присоединения) многоквартирных домов, общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома, к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.**

Вопрос 3.

Вывод: УО вправе настаивать на выполнении РСО (Водоканалом) требований к качеству воды в точке поставки на вводе в дом, в т.ч. требований к давлению, которые позволят УО предоставлять коммунальную услугу потребителю надлежащего качества (нужного давления), независимо от того, на каком этаже находится помещение потребителя. При этом нельзя игнорировать и технические условия присоединения и иные технические параметры системы водоснабжения, особенности которой могут не позволить обеспечить давление на вводе в дом в соответствии с СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения.

Постановление 17ААС от 15.02.2019 N 17АП-20136/2018-ГК по делу N А60-46915/2018 - это **положительный для УО** пример судебной практики, когда **ТСЖ удалось** в судебном порядке отстоять условия единого договора холодного водоснабжения и водоотведения в предложенной им редакции в части указания гарантированного уровня давления холодной воды в системе водоснабжения в соответствии с СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", **несмотря на то, что техническими условиями, выданными при строительстве рассматриваемых многоквартирных домов был установлен иной гарантированный уровень давления и было указано, что нужна насосная установка, которая позволит повышать уровень давления до необходимого.**

Выводы суда: *«на границу эксплуатационной ответственности сторон ресурсоснабжающая организация должна поставить коммунальный ресурс, соответствующий установленным требованиям, что в свою очередь позволит исполнителю в целях обеспечения собственников многоквартирных домов коммунальным ресурсом надлежащего качества с использованием внутридомовой инженерной системы водоснабжения поставить его с обеспечением установленного уровня качества (в данном случае давления).*

Судом установлено, что документальных **доказательств**, свидетельствующих об **объективной невозможности устранить технологические недостатки системы водоснабжения ответчиком в порядке статьи 65 АПК РФ не представлено.**

Вопрос 3.

*Доводы ответчика о необходимости возложения на ТСЖ "Новотрубник-2" бремени оборудования дома по ул. Данилова, 4 насосной установки для обеспечения необходимого уровня давления холодной воды в точке поставки судом правомерно **отклонены** как не основанные на действующем правовом регулировании.*

*Ответчик, как лицо, профессионально осуществляющее деятельность в рассматриваемой сфере отношений, могло и должно было надлежащим образом реализовать свои процессуальные права, предоставив **мотивированное техническое обоснование своей позиции и опровергнув представленные истцом расчеты в части необходимого давления**».*

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.04.2019 N Ф04-554/2019 по делу N А67-3623/2018 (Определением ВС РФ от 22.07.2019 N 304-ЭС19-11137 отказано в пересмотре) - это **отрицательный для УО** пример судебной практики.

Вывод суда: давление на границе ответственности сторон, необходимое для обеспечения давления в точке разбора, свыше технической мощности сетей водоснабжения может привести к повреждению целостности сети и иным неблагоприятным последствиям, в том числе и для потребителей, в связи с чем принял спорный пункт 3.1.2 договора в редакции общества "Томскводоканал". **(Водоканал включил в договор условие о давлении, не соответствующее СП).**

Вопрос 4. В отдельно-стоящее здание торгового центра коммунальные ресурсы (отопление, ХВС и ГВС) подаются от МКД. При этом торговый центр имеет прямые договора с РСО, расчеты производятся согласно показаниям приборов учета, установленных в ТЦ. За КРСОИ ТЦ не платит, т.к. к дому не относится, имеет отдельный почтовый адрес, общей стены с домом не имеет.

Вопрос: Будет ли законным, если УК предъявит ТЦ плату за содержание инженерных сетей (заработная плата обслуживающего персонала, отчисления в ПФ, ФСС, мед. страхование, материалы, накладные расходы, плановые накопления и т.д.), например, в виде ежемесячных платежей, рассчитанных пропорционально объемам потребления коммунальных ресурсов, но не по фактическим объемам потребления, а по проектным нагрузкам ?

Если мы правильно поняли, в вопросе речь идет об отдельно стоящем здании ТЦ, поставка коммунальных ресурсов (тепловая энергия, ГВС и ХВС) в которое осуществляется с использованием инженерных сетей, проходящих через многоквартирный дом, находящийся в управлении УО.

Т.о. указанные инженерные сети (тепловые, ГВС, ХВС) обеспечивают не только общедомовую систему отопления, горячего и холодного водоснабжения, но и системы за ее пределами.

В правоприменительной практике такие сети, обеспечивающие не только внутридомовую систему, но и систему за ее пределами, именуется "транзитными сетями".

С учетом положений статьи 162 ЖК РФ, п. 1 ст. 290 ГК РФ пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, пункта 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2009 N 14801/08, **на управляющую организацию возлагается обязанность по содержанию только общего имущества многоквартирного дома, при этом сети, обеспечивающие не только внутридомовую систему, но и систему за ее пределами, не могут включаться в состав общего имущества граждан, проживающих в многоквартирном доме;** действующим законодательством обязанность по содержанию и обслуживанию транзитных сетей на жильцов многоквартирного дома не возложена.

Вопрос 4.

Аналогичный подход изложен и в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 05.06.2019 N Ф06-46744/2019 по делу N А65-24565/2018 (Определением ВС РФ от 01.08.2019 N 306-ЭС19-13153 отказано в пересмотре), Постановлении 19 ААС от 31.01.2020 N 19АП-7153/2018 по делу N А36-839/2018, Определении Верховного Суда РФ от 06.09.2017 N 304-ЭС17-11827 по делу N А45-6053/2016.

Подробное обоснование наличия у ресурсоснабжающей организации обязанности содержать участок трубопровода, проходящий в подвале многоквартирного дома (транзитного трубопровода, от которого питается не только сам МКД, но и далее другие дома), а также особенности установления границы балансовой принадлежности и границы эксплуатационной ответственности сторон по договору ресурсоснабжения в таком доме **можно посмотреть** в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 24.09.2018 N Ф06-24407/2017 по делу N А65-30961/2016 (Определением ВС РФ от 27.12.2018 N 306-ЭС18-22480 отказано в пересмотре).

Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за счет платы, получаемой от собственников помещений, **только за надлежащее содержание тех участков сетей, которые относятся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.**

В связи с этим, эксплуатационная ответственность управляющей организации по договору ресурсоснабжения **должна определяться границей балансовой принадлежности внутридомовых инженерных сетей.**

Следовательно, если договором ресурсоснабжения не будет предусмотрено иное, ответственность за надлежащее содержание транзитных участков трубопроводов в МКД несет РСО.

Если иное будет предусмотрено договором ресурсоснабжения, то **управляющей организации должны возмещаться расходы на эксплуатацию транзитных участков сетей за счет ресурсоснабжающей организации, а не за счет ТЦ.**

Вопрос 5. Некоторые ответы по тестированию на получение квалификационного аттестата имеют двойное толкование и может быть правильным два варианта ответа. Направлялся ли запрос в Минстрой? и есть ли от него ответ?

Нашей организацией направлялся запрос в Минстрой России, касающийся правильного ответа на вопрос №39:

За какой период определяется среднемесячный объем потребления коммунального ресурса для расчета размера платы за соответствующую коммунальную услугу в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета коммунального ресурса либо истечения срока его эксплуатации?

№ п/п	Перечень вариантов ответов
1.	не более двух расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 3 расчетных периодов подряд для нежилого помещения
2.	не более трех расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более двух расчетных периодов подряд для нежилого помещения
3.	не менее шести месяцев, а если период работы прибора учета составил менее шести месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее трех месяцев

Абзац 1 п. 59 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 предписывает **определять среднемесячный объем** потребления коммунального ресурса **«по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев..., а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев».**

Вопрос 5.

При этом, в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета коммунального ресурса либо истечения срока его эксплуатации **плату за коммунальную услугу надлежит определять**, начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, **но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения** (пп. «а» п. 59 Правил № 354).

Поскольку в тексте вопроса № 39 речь идет о периоде определения среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, а не расчетном периоде, в течение которого плата за коммунальную услугу рассчитывается с использованием среднемесячного объема, на наш взгляд, **правильным ответом является вариант № 3.**

Однако, в программном обеспечении, направленном Минстроем России в ГЖИ регионов, правильным ответом является **вариант № 2.**

В ответе на наше обращение Минстрой России письмом №41607-ОЛ/04 от 05.11.19 **прямо свою ошибку не признал**, хотя сделанный им вывод явно свидетельствует о допущенной ошибке в указании правильного ответа (вместо ответа №2 правильным ответом является ответ №3), но сообщил, что представленные нами сведения будут учтены в ходе плановой работы Минстроя России по актуализации законодательства в сфере ЖКХ.

Вопрос 6. Согласно статьи 161 п. 2.2 При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией **указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору...**

Статья 161.1. Совет многоквартирного дома

1. В случае, если в многоквартирном доме **не создано товарищество собственников жилья** либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании **обязаны избрать совет многоквартирного дома** из числа собственников помещений в данном доме.

Госжилинспекция и Правительство РО утверждают что если ТСЖ или ТСН не управляет МКД даже если оно создано значит создание Совета дома правомерно.

Вопрос: 1. Законно ли создание Совета дома МКД если создано ТСН или ТСЖ но управление осуществляет управляющая компания назначенная ГЖИ РО по решению общего собрания собственников имущества.

Вопрос: 2. Имеет ли право управляющая организация отказаться от заключения договора с ТСЖ, ТСН по управлению общим имуществом МКД.

Из приведенных в вопросе норм ч. 1 и ч. 9 ст. 161.1 ЖК РФ, на наш взгляд, следует, что законодателем предусмотрена возможность создания совета МКД в том многоквартирном доме, в котором **не создано ТСЖ**, а в случае создания ТСЖ установлено ограничение (прекращение) действия совета МКД моментом избрания правления ТСЖ.

Следовательно, считаем, что в МКД, где создано ТСЖ (в ч. 1 ст. 161.1. ЖК РФ речь идет именно о созданном ТСЖ, без указания на то, управляет ли оно фактически многоквартирным домом или нет), **законные основания для избрания совета многоквартирного дома отсутствуют.**

Вопрос 6.

В Апелляционном определении Самарского областного суда от 22.10.2014 по делу N 33-10476/2014

указано: «В повестке общего собрания указан вопрос о выборе Совета многоквартирного дома и председателя Совета многоквартирного дома, что не допустимо, так как в доме создано ТСЖ и оно не ликвидировано ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ».

В Определении Приморского краевого суда от 21.08.2012 по делу N 33-7444 содержится следующий вывод: «...Управление многоквартирным домом, в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений [раздела VI](#) настоящего Кодекса (п. 9 ст. 162 ЖК РФ). **Другой формы управления в т.ч. через совет дома (домовые комитеты) в многоквартирном доме, где выбран способ управления домом в форме ТСЖ, законом не предусмотрено».**

Апелляционное определение Московского городского суда от 20.03.2017 по делу N 33-10171/2017: «**системное толкование ч. 1, ч. 9 ст. 161.1 ЖК РФ определяет, что при наличии правления товарищества, товарищества собственников жилья, как юридического лица, членами которого являются собственники многоквартирного дома, совет дома не может быть избран».**

Аналогичная позиция изложена в Апелляционном определении Саратовского областного суда от 24.04.2019 по делу N 33-2927/2019: «**...решения общего собрания о выборе членов совета многоквартирного дома и председателя данного совета также являются незаконными, поскольку в соответствии с ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ совет многоквартирного дома может быть избран в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры».**

Вопрос 6.

В той ситуации, когда на общем собрании собственников принимается решение о выборе нового способа управления (вместо ТСЖ выбирается управляющая организация), суд посчитал законным принятие решения о выборе совета МКД, указав на следующее: *«Учитывая, что с момента принятия общим собранием собственников решения об изменении способа управления многоквартирным домом полномочия ТСЖ по управлению многоквартирным домом фактически прекращаются, кроме того требуется время для решения вопроса о ликвидации ТСЖ и оформления полномочий управляющей компании, включение в повестку для общего собрания вопроса об избрании председателя и членов совета многоквартирного дома является допустимым»* (см. Апелляционное определение Московского городского суда от 24.04.2019 по делу N 33-9803/2019).

Что касается **ответа на вопрос**, имеет ли право управляющая организация отказаться от заключения договора с ТСЖ, ТСН по управлению общим имуществом МКД, то считаем, что действующим жилищным законодательством в отношении управляющей организации **не установлено обязанности заключать договор управления многоквартирным домом** (за исключением случаев определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, установленных Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616).

Руководствуясь принципом свободы договора (ст. 421 ГК РФ), а также собственными интересами, присущими хозяйствующему субъекту, осуществляющему предпринимательскую деятельность, управляющая организация вправе заключать или не заключать договор управления многоквартирным домом с ТСЖ (ТСН).

Вопрос 8. Жителя уклоняются от организации капитального ремонта, есть экспертиза о необходимости проведения капитального ремонта систем ГВС, ХВС сделанных на заре применения полипропилена из **дерьмового** материала. Что делать? Проводить собрание укашкой не с руки, т.к. однозначно обвинят в выборе левого подрядчики, завышении стоимости, **херового** качества работ из сворованных материалов и что **УК ест по утрам младенцев**.

Ч. 2 ст. 189 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо **по собственной инициативе**.

Согласно пп. в) п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих **стандартов**:

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.

Вопрос 8.

В пп. г) п. 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, указано, что б. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны:

г) **осуществлять подготовку** предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также **предложений о проведении капитального ремонта**, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и **доводить их до сведения собственников** помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

Вывод: подготовка и доведение до сведения собственников помещений предложений о проведении капитального ремонта является обязательным для управляющей организации.

Ее бездействие в этом вопросе может явиться поводом для выдачи ей соответствующего предписания, а возможно и для признания ее нарушившей лицензионные требования в части нарушения требований к надлежащему содержанию общего имущества и в части выполнения стандартов управления.

Собрание по вопросу проведения капитального ремонта можно попробовать провести и **инициировав его с помощью лояльного к УО собственника, если сама УО не хочет быть инициатором его проведения.**

Вопрос 9. Пожалуйста разъясните еще раз по начислению пени за период апрель-декабрь 2020 г?. Есть изменения? очень много споров по этому вопросу

В ответе на вопрос 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) N 2, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020, разъяснено следующее: *«Таким образом, приостановлено действие порядка начисления (взыскания) неустоек, предусмотренного законодательством и условиями заключенных договоров (установлен мораторий), как в отношении собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов, так и в отношении лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, и, соответственно, **плательщики освобождены от уплаты неустоек за соответствующий период.***

Названный мораторий действует в отношении неустоек (пеней, штрафов), подлежащих начислению за период просрочки с 6 апреля 2020 г. до 1 января 2021 г., независимо от расчетного периода (месяца) поставки коммунального ресурса (оказания коммунальных услуг), по оплате которой допущена просрочка, в том числе, если сумма основного долга образовалась до 6 апреля 2020 г., если законом или правовым актом не будет установлен иной срок окончания моратория.

Правила о приостановлении начисления неустоек по смыслу пунктов 3 - 5 постановления №424 действуют вне зависимости от места жительства, места пребывания гражданина, местонахождения и места осуществления деятельности юридического лица, а также независимо от введения на территории субъекта Российской Федерации режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

Вопрос 9.

Неустойка подлежит начислению и взысканию в порядке, установленном жилищным законодательством, законодательством о газоснабжении, электроэнергетике, теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении, и условиями договоров за весь период просрочки, исключая период действия моратория».

Из приведенных положений Постановления №424 и разъяснений Президиума Верховного Суда РФ можно сделать следующие выводы:

- Если задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг возникла до начала действия моратория, то в период его действия (с 06.04.20 по 31.12.20) пени на такую задолженность не начисляются, а ранее (до 06 апреля 20г.) начисленные на эту задолженность пени, которые не могли быть взысканы в период действия моратория, продолжают начисляться с 01.01.21. В данном случае считаем, что с 01 января 21г. пени по задолженности, просроченной до 06 апреля 2021г., должны начисляться **в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты**, поскольку к началу 2021 года истекли сроки применения льготной ставки 1/300, используемой при начислении пени в течение 60 дней после истечения 30 дней с момента наступления срока оплаты.

- Если задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг возникла в период действия моратория, то в сам период его действия (с 06.04.20 по 31.12.20) пени на такую задолженность не начисляются, а с 01 января 21г. **пени начисляются по ставке, определяемой с учетом периода просрочки**. Если такой период составляет меньше 30 дней, то пени до 30 дня включительно не начисляются, а с 31-го дня начисляются по ставке 1/300, далее с 91-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты.

Вопрос 10. На МКД (новостройка) установлена телеметрия (на все ИПУ: ГВС, ХВС, отопление, э/э). Возможно ли сразу вести расчет КР на СОИ по фактическому потреблению или только после решения ОСС?

Норма ч. 9.2. ст. 156 ЖК РФ звучит так:

Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета **исходя из норматива потребления** соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. **Исключения** составляют **случай оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов** граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, **определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения** об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Вопрос 10.

Из буквального прочтения данной нормы, на наш взгляд следует, что для определения размера расходов на КР СОИ с помощью АСУ **нет необходимости принимать решение на общем собрании собственников помещений**, поскольку такая система применяется в силу прямого указания закона при ее наличии в МКД **при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний**.

Принятие решений общим собранием предусмотрено для случаев определения расходов:

- 1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- 2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Вопрос 11. У нас ТСН. Хотим при утверждении новой сметы, для нежилых помещений установить тариф выше чем для жилых помещений. Вчера на вебинаре вы сказали что обоснование не нужно. Юрист говорит должно быть обоснование, если дело дойдет до суда. На что сослаться, что обоснование не требуется?

Постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 N 5-П: «...*применительно к многоквартирным домам, управление которыми осуществляют непосредственно собственники помещений в этих домах либо товарищества собственников жилья, жилищные или иные специализированные потребительские кооперативы, **не установлены какие-либо конкретные правила**, предписывающие или, напротив, исключающие возможность учета особенностей помещений в многоквартирном доме, обусловленных в том числе их назначением, при определении конкретного размера платежей, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в таком доме, которые обязаны нести собственники как жилых, так и нежилых помещений. Тем самым в рамках действующего правового регулирования при принятии решений, связанных с управлением многоквартирным домом, обеспечивается **свобода волеизъявления различных категорий собственников помещений в таком доме исходя из необходимости соблюдения баланса их интересов и конкретных обстоятельств**, обуславливающих необходимость несения ими бремени соответствующих расходов...*

5. Как неоднократно отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, реализация имущественных прав осуществляется на основе общеправовых принципов неприкосновенности собственности и свободы договора, предполагающих равенство, ... вместе с тем конституционный принцип равенства сам по себе не исключает возможность установления различных правовых условий для различных категорий субъектов права, однако **такие различия не могут быть произвольными и должны основываться на объективных характеристиках соответствующих категорий субъектов** (Постановление от 27 апреля 2001 года N 7-П, Определение от 14 декабря 2004 года N 451-О и др.).

Вопрос 11. У нас ТСН. Хотим при утверждении новой сметы, для нежилых помещений установить тариф выше чем для жилых помещений. Вчера на вебинаре вы сказали что обоснование не нужно. Юрист говорит должно быть обоснование, если дело дойдет до суда. На что сослаться, что обоснование не требуется?

*Соответственно, собственникам помещений в многоквартирном доме при установлении решением общего собрания размера платы за содержание жилого помещения, включающей в себя в том числе плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (в частности, в случае управления многоквартирным домом непосредственно собственниками помещений), либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (например, в случае, когда такое решение принимается одновременно с решением о создании товарищества собственников жилья), следует в первую очередь учитывать, что платежи, обязанность по внесению которых возлагается на всех собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть достаточными для финансирования услуг и работ, необходимых для поддержания дома в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям. При этом законодательно установленный критерий распределения бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а именно доля конкретного собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, сам по себе не исключает **возможность учета при принятии указанного решения особенностей соответствующих помещений (в частности, их назначения), а также иных объективных обстоятельств, которые - при соблюдении баланса интересов различных категорий собственников помещений в многоквартирном доме - могут служить достаточным основанием для изменения долей их участия в обязательных расходах по содержанию общего имущества (соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в конкретном доме, характер использования нежилых помещений и т.д.).***

Вопрос 11. У нас ТСН. Хотим при утверждении новой сметы, для нежилых помещений установить тариф выше чем для жилых помещений. Вчера на вебинаре вы сказали что обоснование не нужно. Юрист говорит должно быть обоснование, если дело дойдет до суда. На что сослаться, что обоснование не требуется?

*Подобный подход позволяет обеспечить на основе автономии воли собственников помещений в многоквартирном доме принятие ими решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, с опорой на конкретные характеристики соответствующих помещений и условия их использования, притом что **выбор дополнительных критериев для определения долей участия собственников того или иного вида помещений в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не должен осуществляться произвольно**, а основанная на этих критериях дифференциация размеров соответствующих платежей не должна приводить к недопустимым различиям в правовом положении собственников помещений в многоквартирном доме, **относящихся к одной и той же категории**».*

Вопрос 12. Добрый день! Многоквартирные дома перешли на прямые договорные отношения с РСО в части снабжения электрической энергией **до вступления в силу** Постановления Правительства РФ №897 от 13.07.2019г., в настоящее время РСО просит предоставить актуальную информацию о собственниках помещений ссылаясь на абзац 7 п.6 постановления Правительства РФ №354. В ответе на запрос РСО о предоставлении информации мы указали, что нормы Постановления №897 распространяются на отношения, возникшие после вступления в силу данного постановления, что в вышеназванном постановлении нет указания, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров. Также указали, что сведения о собственниках не поменялись. Ресурсоснабжающую организацию наш отказ не устроил, и она повторно обратилась к нам с запросом. **Вопрос:** должна ли управляющая компания предоставлять РСО сведения, указанные в абзаце 7 п.6 постановления Правительства РФ №354 в отношении тех МКД, которые перешли на прямые договорные отношения до вступления в силу постановления Правительства РФ №897 от 13.07.2019г.

На нашем сайте была опубликована статья, в которой утверждалось, что можно отказать РСО в предоставлении им запрашиваемой информации по ранее заключенным прямым договорам, т.к. ПП №897 не имеет обратной силы

<https://www.burmistr.ru/blog/dogovornaya-rabota/kak-poslat-lesom-rsoshnikov-v-chasti-peredachi-dokumentov-pri-pryamykh-dogovorakh/>

Вопрос 12.

Однако, следует принять во внимание, что в настоящее время появилась такая судебная практика (**Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.12.2020 N Ф07-12070/2020 по делу N А21-356/2020, новое заседание назначено на 24 марта 21г**), когда суд кассационной инстанции не согласился с мнением нижестоящих судов, поддержавших позицию УО, отказавшую РСО в предоставлении информации о потребителях, и вернул дело на новое рассмотрение, указав следующее: *«В соответствии с пунктом 1 части 11 статьи 161 ЖК РФ управляющая организация в случае, предусмотренном статьей 157.2 названного Кодекса, обязана предоставлять ресурсоснабжающим организациям информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.*

*Таким образом, в силу названной нормы в обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при переходе ресурсоснабжающих организаций на прямые договоры с гражданами-потребителями вменяется предоставление ресурсоснабжающим организациям информации **о показаниях индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме, а также иных сведений**, необходимых для начисления потребителям платы за коммунальную услугу, представленную ресурсоснабжающей организацией.*

По запросу ресурсоснабжающей организации ответчик обязан предоставить истцу сведения, указанные в пункте 6 Правил N 354.

Ссылка ответчика на отсутствие у него такой информации подлежит отклонению, поскольку ненадлежащее исполнение управляющей компанией своих обязанностей по ведению реестра собственников не может служить основанием для освобождения его от представления таких сведений истцу...».

Вопрос 13. Добрый день. При разгерметизации чугунной батареи в квартире произошло затопление. Запорных устройств нет. Экспертиза установила, что причиной разрушения проходной радиаторной пробки послужил лавинообразный рост трещины, имеющийся в корпусе проходной пробки, задолго до ее окончательного разрушения. Причиной образования трещины мог привести какой-либо дефект в корпусе пробки, возникший как при изготовлении, так и при монтаже (дому 15 лет). А также указано, что однако перепады давления и тепловой нагрев со стороны теплоносителя могли оказать влияние на рост и интенсивность развития первоначальной трещины. Собственник отсудил ущерб с управляшки. Если шанс взыскать с ресурсника ущерб в порядке регресса? Ресурсник на прямых договорах. Установлено, что давление не соответствовало проектным данным. Спасибо.

На наш взгляд, исковое заявление (**шансов практически нет**) о взыскании убытков (ущерба) с ресурсоснабжающей организации имеет смысл подавать в том случае, если управляющая организация сможет представить суду доказательства, подтверждающие следующие обстоятельства:

- факт поставки на вводе в многоквартирный дом коммунального ресурса ненадлежащего качества (надлежащим образом заактированное нарушение требований, установленных к давлению теплоносителя, в точке поставки в МКД),
- причинно-следственную связь между неисполнением (ненадлежащим исполнением) РСО своих обязанностей по договору ресурсоснабжения в части обеспечения качества КР в точке поставки, и понесенными управляющей организацией убытками,
- наличие и размер убытков, понесенных управляющей организацией,
- факт соблюдения управляющей организацией досудебного (претензионного) порядка.

Вопрос 14. Предыстория: в городе открытая система теплоснабжения. В дом заходит одна труба в которой и отопление и горячее водоснабжение (зимой). Дом оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии, который считает расход тепловой энергии и расход теплоносителя дома. (собственно на основании этих данных всегда учитывается объем КРСОИ по горячей воде.). В доме никак не может быть израсходовано горячей воды больше, чем показывает этот ОДПУ. (труба одна и на ней счетчик).

В связи с тем, что мы все дома отправляем на прямые договоры сегодня от теплоснабжения прилетело эпичное письмо (как нам плохо с прямыми договорами) в котором они уведомляют нас, что в связи с тем, что !!!!!!! ГВС не оборудован ОДПУ, то они будут начислять с повышающим коэффициентом!!!!!! (копию письма прилагаю).

Если отсутствует техническая возможность установить ОДПУ именно горячей воды (**а она отсутствует** **ибо ОДПУ ставится на границе**), то надо составить акт об этом и он будет являться основанием для не применения повышающего коэффициента (случаи отсутствия технической возможности установлены в Приказ Минстроя России от 28.08.2020 N 485/пр). Либо настаивать на том, что ОДПУ измеряет весь объем теплоносителя, поставленный в МКД (как на нужды отопления, так и на нужды ГВС), следовательно объем измерен прибором учета и нет оснований для применения повышающего коэффициента.

Вам следует написать РСО не менее эпичное письмо, что они деревянные буратины...

Вопрос 15. Добрый день. К договору управления прилагается схема разграничения ответственности УК и собственника. В нашем случае стояки (ГВС, ХВС и отопление), счетчики и первые отключающие устройства располагаются в МОП. До квартир, по местам общего пользования, идет горизонтальная разводка. Где в этом случае проходит граница ответственности УК ?

Границей ответственности по системе автоматизированного учета является клеммное соединение в соединительной коробке (маршрутизаторе)? Как правильно оформить данные схемы?

В Правилах №491 нет специальных норм, регулирующих пределы ответственности УО при горизонтальной разводке и нахождении стояков в местах общего пользования. В связи с этим границы ответственности между общим имуществом и индивидуальным должны определяться по общим нормам п. 5, 6, 7 Правил №491.

Вопрос 15. Добрый день. К договору управления прилагается схема разграничения ответственности УК и собственника. В нашем случае стояки (ГВС, ХВС и отопление), счетчики и первые отключающие устройства располагаются в МОП. До квартир, по местам общего пользования, идет горизонтальная разводка. Где в этом случае проходит граница ответственности УК ?

Границей ответственности по системе автоматизированного учета является клеммное соединение в соединительной коробке (маршрутизаторе)? Как правильно оформить данные схемы?

В Правилах №491 нет специальных норм, регулирующих пределы ответственности УО при горизонтальной разводке и нахождении стояков в местах общего пользования. В связи с этим границы ответственности между общим имуществом и индивидуальным должны определяться по общим нормам п. 5, 6, 7 Правил №491.

Вопрос 16. В тарифе за управление, содержание и текущий ремонт жилого фонда, мы не выделяем отдельной строкой Текущий ремонт, в Перечне он растворен в составе затрат на содержание и ремонт по разным конструктивным элементам. Нового закона, про который говорил Юрий на семинарах, который бы обязывал выделять затраты на аварийные работы и на текущий ремонт нет же еще? **Вправе ли мы продолжать выносить на собрания Перечень в таком же виде как раньше.** В ДУ прописано о том, что «Планово-договорная стоимость (размер платы) работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома устанавливается (утверждается) решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указывается, в том числе в решении общего собрания собственников и в Перечне работ и услуг, приведенном в Приложении № 4 к Договору, пер. Уменьшение стоимости (размера платы) работ, услуг по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества Многоквартирного дома в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения работ и оказания услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг» ?

В НПА нет прямого указания на выделения текущего ремонта общего имущества МКД отдельной строкой...

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:
- 4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

Вопрос 17. 1)Добрый день. Являются ли отчеты по сальдо информационно-расчетного центра документами первичного учета, если условиями договора теплоснабжения и горячего водоснабжения с условием расчетного обслуживания населения между ресурсоснабжающей организацией и управляющей организацией. Именно эти документы являются информационными и определяющими о состоянии задолженности по договору?
2)Может ли ресурсоснабжающая организация делать перерасчет по услуге "отопления" жителям, если договор расторгнут и данные перерасчеты с УК не согласовывались?

Ответ:

-А сегодня в завтрашний день, не все могут смотреть. Вернее смотреть могут не только лишь все, не каждый может это делать.

-Проблема с которой мы столкнулись — результат бездарной политики всего руководства страны и не надо искать причину в людях.

Вопрос 18. 2. Непредвиденные расходы можно ли учитывать в "содержании"? или они отдельно голосуются? Как отражаются в бух учете?

В жилищном законодательстве нет понятия непредвиденные расходы

Постановление Президиума ВАС РФ от 29.09.2010 N 6464/10 по делу N A08-4962/2009-27

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа **является их предпринимательским риском**. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Вопрос 19. На сколько правомерно выставление плановых накоплений УО (например в размере 10% от стоимости выполненных работ) в актах выполненных работ (например за ремонт кровли, в т.ч.: стоимость материалов 100руб.; стоимость работ 100 руб.; плановые накопления 10 руб. ВСЕГО 210 руб. за выполненные работы).

Неправомерно...

В акте выполненных работ вы по 761/пр указываете именно **стоимость** выполненных работ без расшифровки себестоимости/прибыли/экономии подрядчика.

Всё, что не закрыто актами – остатки на лицевом счёте дома...

Вопрос 20. В праве ли управляющая организация (УО) производить частичное ограничение потребления электрической энергии при условиях:

- УО не является исполнителем коммунальной услуги по электроснабжению (собственники МКД заключили прямые договора поставки КУ с ресурсоснабжающей организацией)
- потребитель использует бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые из технических характеристик внутридомовых инженерных систем нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя и доведенные до сведения потребителей;

2. Понятия, используемые в настоящих Правилах (354 ПП РФ), означают следующее:

"исполнитель" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, **предоставляющие потребителю коммунальные услуги;**

32. Исполнитель имеет право:

д) приостанавливать или **ограничивать** в порядке, установленном настоящими Правилами, подачу потребителю коммунальных ресурсов, в том числе с использованием соответствующих функций интеллектуальной системы учета электрической энергии (мощности);

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!