



СБОРНИК  
КОММЕНТАРИЕВ  
ЭКСПЕРТОВ  
АССОЦИАЦИИ «Р1»

о НПА в отрасли ЖКХ  
за первое полугодие  
2022 года

## **Содержание**

<b>Вступительное слово</b>	<b>2</b>
<b>Елена Шерешовец</b>	<b>3</b>
Взыскание долгов за жилищно-коммунальные услуги	3
<b>Ирэн Парсамян</b>	<b>5</b>
Проверки и мероприятия по новым правилам № 248-ФЗ	5
Продление лицензий	6
Идентификаторы должников и персональные данные	7
<b>Сергей Сергеев</b>	<b>8</b>
Расчёты за коммунальные услуги, проверки и контрольные мероприятия	8
<b>Татьяна Демина</b>	<b>10</b>
Выбор управляющей организации на ОСС	10
Расчёт платы за коммунальные услуги	11
Мораторий на банкротство	12
Лицензирование	14
<b>Ольга Беленькая</b>	<b>16</b>
Акт приёмки работ по капитальному ремонту	16
Увеличение аванса при заключении договора с подрядчиками	17
Выбор управляющей организации на ОСС	19
Реклама на МКД	20
<b>Светлана Межирицкая</b>	<b>23</b>
Капитальный ремонт	23
Голосование на ОСС	23
Закрытые системы теплоснабжения	23
Умные счётчики электроэнергии	24
<b>Алик Зеленков</b>	<b>25</b>
Взыскание долгов за жилищно-коммунальные услуги	25
<b>Екатерина Окунькова</b>	<b>27</b>
Подписание акта приёмки выполненных работ по капремонту	27
Увеличение размера аванса при заключении договора с подрядчиком	29
Умные счётчики электроэнергии	30
<b>Кристина Королёва</b>	<b>31</b>
Запрет на взыскания долгов с соцвыплат	31

## Вступительное слово

В первом полугодии 2022 года законодатели издали многочисленные нормативные правовые акты, которые влияют на работу организаций сферы ЖКХ. Также в эти сроки вступили в силу принятые ранее законы. Они касаются следующих тем:

- Капитальный ремонт.
- Выбор УО.
- Проверки и лицензирование.
- КР на СОИ.
- Правила пользования жилым помещением и общедомовым имуществом.
- Энергоэффективность.
- Коммунальные услуги.
- Взыскание долгов и идентификаторы.
- Персональные данные.

Изменений много и сложно уследить за тем, какие из них действительно важные. Также сложно понять, как то, что логично выглядит на бумаге, применять на практике.

С этими двумя вопросами мы обратились к экспертам и юристам Ассоциации профессиональных управляющих недвижимостью «Р1». Комментарии к нормативным правовым актам дали Елена Шерешовец Ирэн Парсамян, Сергей Сергеев, Татьяна Демина, Ольга Беленькая, Светлана Межирицкая, Алик Зеленков, Екатерина Окунькова и Кристина Королёва.

Эксперты простым языком рассказали, какие НПА первого полугодия 2022 года они считают самыми важными для организаций жилищно-коммунального хозяйства и почему.

В сборнике вас ожидают советы от практикующих юристов, честное мнение об изменениях в ЖКХ, а также анализ судебных дел.

Приятного чтения!



## Елена Шерешовец

Глава Экспертного совета Ассоциации «Р1», автор книг и публикаций, практикующий юрист, автор и ведущая программы «ЖКХ. Мечты сбываются». Стаж работы в ЖКХ – 21 год

### Взыскание долгов за жилищно-коммунальные услуги

На мой взгляд, самым важным из нормативных актов этой весны стал блок законов и постановлений, посвящённый взысканию задолженности.

Во-первых, законодатель убрал санкции за несвоевременную оплату ЖКУ — мораторий запрещает **начислять пени** за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств, **возникших до введения моратория** («старые долги»). Начисление пени по текущей задолженности долгое время было под вопросом, но потом Минфин РФ в письме от 13.05.2022 № 06-05-48/44669 пояснил, что ограничений на начисление пени по задолженности, возникшей после 1 апреля 2022 года, нет.

Во-вторых, практически остановлено исполнительное производство — нет взысканий по имущественным взысканиям по требованиям, **возникшим до введения моратория**. Удерживать деньги из зарплаты и пенсии нельзя, списание денежных средств со счёта должников не допускается до окончания срока действия моратория, но можно совершать отдельные исполнительные действия, такие как наложение ареста, установление запрета на распоряжение имуществом.

В-третьих, появился **неприкосновенный для взыскания минимальный размер дохода** — величина прожиточного минимума в субъекте. Получается, что с людей, живущих на МРОТ взыскать задолженность невозможно. Росстат отчитался, что [на МРОТ живет 17,6 млн человек или 12,1%](#) от численности всего населения.

Совершенно понятно, что управляющая организация не может нормально работать в условиях большого недосбора платежей. Что можно делать в такой ситуации? Могу предложить **9 способов** работы с должниками:

1. В первую очередь, **кредитору должника под мораторием следует просудить задолженность и получить судебное решение.**
2. Работать с приставами. Стараться **использовать обеспечительные меры:** арест имущества, запрет на распоряжение имуществом.
3. В период моратория взыскание через банк при направлении в него исполнительных документов также не будет проводиться. Но если **направить исполнительный лист** в банк одним из первых, финансовая организация после окончания моратория спишет денежные средства со счёта должника. В случае поступления исполнительного документа в банк в отношении должника, на которого распространяется действие моратория, банк принимает такой исполнительный документ и оставляет его без исполнения до окончания действия моратория (п. 6 Пленума ВС РФ № 44).
4. У **серьёзных должников отслеживать** инициирование ими процедуры ликвидации, вывод активов в пользу третьих лиц, смену руководства и учредителей на номиналов.
5. Отключать горячую воду, свет, ограничивать канализацию у должников. Мораторий не препятствует приостановлению исполнения встречного обязательства по правилам п. 2 ст. 328 ГК РФ. **Ограничение КУ может быть действенным инструментом** принуждения к исполнению обязательства.
6. Проводить консультации о **порядке получения субсидий:** сделать алгоритм получения субсидии в вашем городе (адрес-документы-телефоны-сайты и т.д.), выделить время у конкретного работника.
7. **Написать скрипты переговоров с должниками**, упор сделать на то, что УК продолжает в полном объёме выполнять свои обязанности и на то, что несмотря на кризис нужно оплачивать ЖКУ, так как чем больше долг, тем сложнее его будет оплатить впоследствии.
8. **Воспользоваться помощью соседей.** Например, старшие по дому могут разносить должникам платёжные документы и претензии о погашении задолженности и одновременно разговаривать, убеждать оплатить долг.
9. **Продать задолженность третьим лицам.** В отношении задолженности физлиц это запрещено. Но положения ч. 18 ст. 155 ЖК не распространяются на действия на уступку права требования, если задолженность принадлежит публично-правовым образованиям и юр.лицам (определение ВС РФ от 15.03.2022 по делу № 308-ЭС21-22821).



### **Ирэн Парсамян**

Руководитель юридического отдела РосКвартала,  
Исполнительный директор Ассоциации «Р1», соавтор сервиса  
«ОСС на 100%», автор публикаций, семинаров и курсов.  
Работает в ЖКХ с 2014 года

Сложно выбрать один самый важный НПА. Многое зависит от бизнес-процессов в УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК или РСО, их сильных и слабых сторон.

Моей личной болью в этом году стали три темы:

1. Проверки и мероприятия по новым правилам № 248-ФЗ.
2. Продление лицензий.
3. Идентификаторы должников и персональные данные.

Мы в Ассоциации «Р1» совместно с РосКварталом уже закрыли две из трёх этих болей и работаем над третьей.

### **Проверки и мероприятия по новым правилам № 248-ФЗ**

Несмотря на мораторий, КНО проводят внеплановые проверки и «профилактические мероприятия», требуют устранения незначительных нарушений, например, несоответствия сайта УО требованиям Роскомнадзора. Мораторий действует до конца года, а значит, у УО и РСО есть ещё немного времени изучить вопрос и быть готовыми на все 100% к проверкам и мероприятиям по новому закону.

Мы в начале 2022 года запустили серию бесплатных онлайн-семинаров по федеральным округам, чтобы подробно рассказать, к чему готовиться. На онлайн-семинарах также разбирается региональное законодательство.

[Записаться можно в разделе «Мероприятия»](#) на портале РосКвартала.

## Советы для организаций ЖКХ, как вести себя во время проверок:

1. Не экономьте на юристах. Если в вашем штате нет юриста или есть юристы, но не имеют опыта работы с проверками — наймите юриста для прохождения проверки.
2. Внимательно изучайте основание проведения проверки. Иногда основание придумано, т.е. проверка проводится без существующего основания. Если это доказать, можно оспорить законность проверки и отменить её.
3. Внимательно проверяйте предписания и протоколы, ищите ошибки инспектора. Всё инспекторы тоже люди и могут ошибиться при составлении документов.
4. Не исправляйте ошибки инспектора во время проверки. Предъявите их при оспаривании протокола для его отмены.
5. Если инспектор превышает свои полномочия, напишите обращение в прокуратуру с запросом проверить законность проверки и действий инспектора.
6. Если проверка незаконна, обратитесь к омбудсмену по защите прав предпринимателей. Омбудсмен от своего имени сделает нужные запросы, привлечёт к вашему делу юристов и направит заявление в прокуратуру.
7. Всегда участвуйте в профилактических мероприятиях. Они направлены на информирование и недопущение нарушений со стороны бизнеса. Участие в профилактических мероприятиях также даёт понимание инспектору о вашем намерении быть открытыми и ничего не скрывать.

## Продление лицензий

Рынок УО в 2022 году впервые столкнётся с продлением лицензий. Что это, пока непонятно. Известно лишь, что УО необходимо подать заявление в определённые сроки и что будет проведена проверка на соответствие компании некоторым лицензионным требованиям.

На мой взгляд, «ахиллесовой пятой» у многих УО может стать размещение данных в ГИС ЖКХ. Уже сейчас в РосКвартале наблюдается рост обращений от УО с просьбами «проверить на полноту размещения», «[доразместить информацию или документ](#)» и «проконсультировать». Рекомендую уже сейчас убедиться, что вы всё заполнили.

Особое внимание обратите на:

- ответы на запросы органов власти о наличии у потребителя подтверждённой задолженности за ЖКУ;
- ежемесячное размещение платёжных документов;
- размещение протоколов общих собраний собственников;
- ответы на обращения потребителей, направленные через ГИС ЖКХ.

При размещении информации в ГИС ЖКХ не забывайте о трёх главных правилах:

1. Своевременность.
2. Полнота.
3. Достоверность.

В Ассоциации «Р1» мы запустили бесплатную услугу по подготовке заявлений УО для продления лицензии. Количество мест ограничено, ведём предзапись.

## **Идентификаторы должников и персональные данные**

Мы запустили серию онлайн-семинаров, где разбираем вопросы работы с собственниками, новые требования к условиям договоров с потребителями, работе с их персональными данными, досудебное и судебное урегулирование споров:

- **24 июня** прошёл онлайн-семинар по условиям договоров управления и персональным данным собственников. Посмотреть [в записи можно по ссылке](#).
- **6 июля** состоялся онлайн-семинар по обращениям собственников и досудебному урегулированию споров. [Запись можно посмотреть на портале](#).
- **8 сентября** мы проведём онлайн-семинар про судебное урегулирование споров, идентификаторы и интересные способы получения персональных данных, собранные от УО и РСО по всей РФ. Для записи [на онлайн-семинар пройдите по ссылке](#).



### **Сергей Сергеев**

Руководитель практики в сфере коммунального хозяйства, энергетики и управления недвижимостью Московской коллегии адвокатов «Арбат». Юридический стаж – 11 лет

## **Расчёты за коммунальные услуги, проверки и контрольные мероприятия**

Выделить какой-то один НПА сложно. Безусловно, самыми значимым нововведениями этого года являются изменения в расчётах платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества МКД и новые правила лицензионного контроля. Так же важны новые нормы, связанные с проведением проверок и иных контрольных мероприятий.

Переоценить влияние данных изменений на контрольно-надзорную деятельность сложно. Более того, сами проверяющие пока только начинают использовать новые инструменты, предоставленные данными нововведениями. Но стоит учесть, что не успели новые нормы вступить в силу, как тут же был объявлен мораторий на плановые проверки. Мы до конца ещё не знаем, как в итоге это всё будет работать.

Что касается изменений в расчётах платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества МКД, за сточные воды и порядке расчётов между РСО и управляющими организациями, утверждённых постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 № 92, то эти нововведения назрели уже давно. Для УО это, вероятно, самая приятная новость этого года. У них наконец-то появится возможность переложить сверхнормативное потребление КР на СОИ на собственников в равных долях и перестать терпеть убытки, оплачивая в РСО то, что нельзя собрать с граждан.

Также на бумаге значимым и влияющим на рынок ЖКХ нововведением кажется увеличение необходимого числа голосов для смены УО. Не могу сказать, насколько это упростит жизнь собственникам. Но вот оспаривать «липовые» ОСС станет проще, потому что теперь необходимо забраковать меньшее количество голосов, чтобы набрать кворум и признать ОСС ничтожным.

Еще один важный на мой взгляд момент — это Федеральный закон от 30.12.2021 № 469-ФЗ, который разрешил органам власти заключать концессионные соглашения в сфере ЖКХ без проведения конкурса. Это упростит переход органов власти к концессиям при модернизации муниципальных коммунальных предприятий и сделает концессионные соглашения более доступными и привлекательными, в том числе для власти. Теперь не нужно будет организовывать конкурс, оформлять множество бумаг, проводить бюрократические процедуры и т.д..



### **Татьяна Демина**

Генеральный директор федеральной управляющей компании «Азбука быта» группы компаний «Железно», победители конкурса «Лидер перемен–2020». Стаж в управлении недвижимостью — 5 лет

## **Выбор управляющей организации на ОСС**

Сейчас для смены управляющей организации достаточно принятия решения более чем 50% голосов от присутствующих на ОСС. Собрание считается правомочным, если на нём приняла участие половина собственников. Следовательно, решение по выбору управляющей организации может быть принято четвертью голосов всех собственников помещений (25% + 1 голос).

С 1 сентября 2022 года собственники помещений в многоквартирном доме смогут выбрать управляющую организацию, если число голосов собственников составит 50% + 1 голос от общего числа голосов владельцев помещений многоквартирного дома. Это установил Федеральный закон от 11.06.2022 № 165-ФЗ. Таким образом, к согласию в вопросе выбора управляющей организации должно будет прийти большинство собственников.

**Плюсы.** Принятие указанного законопроекта:

- позволит исключить потенциальные конфликтные ситуации при выборе управляющих организаций;
- затруднит фальсификации и подкуп.

Положительным образом внесение данного законопроекта скажется на ситуациях, когда в одном многоквартирном доме имеются «кружки по интересам», которые одновременно могут инициировать проведение ОСС по выбору разных управляющих организаций. Принятие решения о выборе управляющей организации более чем 50% голосов позволит избежать противоборства активов МКД.

**Минусы.** Отрицательным моментом может стать слишком высокий процент голосов для наличия кворума по выбору управляющей организации. Это характерно для многоквартирных домов с низкой активностью.

Непростой может быть и ситуация с выбором управляющей организации в новом многоквартирном доме, где владельцы помещений продолжительное время не принимают квартиры от застройщика, либо не проживают в МКД. В связи с этим возникают трудности в оповещении владельцев помещений и их возможностью посетить общее собрание собственников. Отсюда и сложности с обеспечением наличия кворума для голосования.

### **Расчёт платы за коммунальные услуги**

С 1 сентября 2022 года вступят в силу изменения в расчётах платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества МКД, за сточные воды и порядок расчётов между РСО и управляющими организациями. Вступление в силу указанных изменений может привести к дополнительной финансовой нагрузке на население, что несомненно вызовет его недовольство.

Новые требования обязывают оплачивать коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества. До принятия указанного законопроекта общедомовое потребление было возможно, только если это предусматривали конструктивные особенности дома.

Теперь прямо указано, что «возможность указанного потребления, отведения считается предусмотренной конструктивными особенностями многоквартирного дома при наличии в таком многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, а также отведению сточных вод» (п. «л» п. 11 Правил № 491).

Постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 № 92 предполагается возможность перерасчёта (п. 29(3) Правил № 491) по объёму потреблённого коммунального ресурса предоставленного на содержание общего имущества. Если нет решения собственников о том, чтобы выставлять сверхнормативный объём коммунальных ресурсов на содержание общего имущества, то доначисление по указанному потреблению коммунальных ресурсов осуществляется каждый год, в течение I квартала года, следующего за расчётным годом. То есть, до 31 марта потребители могут ожидать доначисление за сверхнормативный объём коммунальных ресурсов использованных в целях содержания общего имущества за предшествующий год.

Вступление в силу указанных изменений поможет управляющим компаниям снизить бремя несения расходов по оплате сверхнормативного объёма КР на СОИ. Данные изменения в то же время не коснутся управляющих организаций, на общем собрании собственников которых принято решение о распределении объёма коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, исходя из объёма потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям ОДПУ.

Также стоит отметить, что указанный нормативный акт в очередной раз устанавливает приоритет РСО, небалансы которых будут покрыты за счёт потребителя. Недобросовестных управляющих организаций внесение подобных изменений могут демотивировать к повышению энергетической эффективности и разработке мероприятий по энергосбережению.

## **Мораторий на банкротство**

С 1 апреля 2022 до 1 октября 2022 постановлением Правительства № 497 введён мораторий на банкротство. Из-за этого не допускается производство действий в рамках исполнительного производства по требованиям имущественного характера, возникшим до введения моратория.

Удержание денег из зарплаты и пенсии, списание с банковских счетов невозможно. В период действия моратория установлен прямой запрет на начисление пеней на задолженности, возникшие до апреля 2022 года.

Помимо запрета на процедуру банкротства, мораторий имеет следующие неприятные для кредиторов и взыскателей ограничения:

- приостанавливаются исполнительные производства и взыскание долгов по ним;
- приостанавливается начисления пеней, штрафов, неустоек;
- приостанавливаются обязанности должника по подаче заявления на банкротство;
- запрещается обращать взыскание на залоговое имущество;
- запрещено проведение зачёта взаимных однородных требований.

Таким образом, исполнительные производства, предполагающие имущественные взыскания должны быть приостановлены. Исключение составляют алименты, задолженности по заработной плате, компенсация вреда жизни и здоровью. Запрещено обращать взыскание на предмет заложенного имущества.

Аналогично должен поступить и банк, в который отправлен исполнительный документ, предполагающий имущественные взыскания — приостановить исполнение. Исполнительный лист должен быть принят на исполнение, но до окончания срока действия моратория банк не имеет права удерживать со счетов денежные средства.

Положениями Федерального закона от 30.12.2021 № 444-ФЗ реализовано право граждан на ежемесячное сохранение денежных средств в размере установленного на территории РФ прожиточного минимума.

Воспользоваться таким правом должник может, подав личное обращение с заявлением в подразделение судебных приставов, где ведётся исполнительное производство. Судебный пристав вынесет постановление и направит его в банк для исполнения. Важно учитывать, что сохранить размер прожиточного минимума можно только на одном счёте в одном банке.

Несомненно, данное право во взаимосвязи с действием моратория на банкротство блокирует работу по взысканию дебиторской задолженности. Следовательно, поступление денежных средств по принудительному взысканию значительно уменьшается.

Управляющая компания заинтересована в непрерывном поступлении денег, чтобы гарантировать своевременное исполнение своих обязательств, В период действия моратория управляющей компании необходимо предусмотреть иные способы работы с дебиторской задолженностью.

Такими способами могут стать:

- оповещение собственников о необходимости своевременной оплаты содержания жилого помещения через телефонные звонки и электронную почту;
- размещения информации в мобильных приложениях и социальных сетях;
- информирование о рассрочке платежа на более выгодных для потребителя условиях;
- судебная работа, поскольку к моменту выдачи исполнительного документа действие моратория закончится;
- направление исполнительных документов в УФССП в числе первых, поскольку после окончания действия моратория принудительное исполнение будет осуществляться в порядке очерёдности.

## **Лицензирование**

Согласно ч. 4 ст. 192 ЖК РФ, лицензия выдаётся УО на пять лет. Начало течения пятилетнего срока действия лицензии исчисляется с момента вступления в силу Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ — с 11 января 2018 года. Продлить лицензию нужно к 11 января 2023 года, либо в иной период, подлежащий исчислению с момента выдачи лицензии до истечения пятилетнего срока.

Что произошло нового:

- Процедура переоформления лицензии заменена на процедуру внесения изменений в реестр лицензий.
- Уточнён перечень сведений, подлежащих внесению в реестр лицензий.
- Лицензиат периодически должен будет подтверждать своё соответствие лицензионным требованиям.
- Уточнён порядок внесения указанных сведений в реестр лицензий.

В рамках проверки лицензирующим органом будет осуществлена проверка лицензиата:

- на соответствие лицензионным требованиям, предусмотренным п. п. 1–6.1 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ;
- на заполнение ГИС ЖКХ;
- на отсутствие грубых нарушений лицензионных требований, предусмотренных пп. пп. «в–д» п. 4(1) ПП РФ № 1110;
- на отсутствие неисполненных предписаний об устранении грубых нарушений лицензионных требований с истёкшим сроком выполнения на дату проведения проверки.

Способствует подготовке к процедуре лицензирования и мораторий на проведение проверок. Паузы позволит управляющей организации уделить больше внимания устранению недочётов в своей деятельности, в том числе раскрытию информации в ГИС ЖКХ.

С 2022 года приоритетен будет электронный вариант взаимодействия соискателя лицензии, лицензиата с лицензирующим органом. В некоторых случаях лицензиат сможет самостоятельно вносить изменения в реестр лицензий, без подачи в лицензирующий орган соответствующего заявления. Например, если изменился адрес электронной почты и номер телефона. Такие изменения можно будет внести через портал Госуслуг. Указанные возможности будут способствовать более оперативному внесению изменений и уменьшат нагрузку на лицензирующий орган.



### **Ольга Беленькая**

Генеральный директор СРО НП «ЖКХ-Групп», практикующий юрист в сфере ЖКХ. На федеральном уровне входит в состав Ассамблеи общественных советов при Минстрое России, Экспертного совета при комитете Государственной Думы РФ по энергетике. Стаж работы в ЖКХ – 20 лет

## **Акт приёмки работ по капитальному ремонту**

Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и, или выполнение работ по проведению капремонта является акт приёмки оказанных услуг и, или выполненных работ по капремонту. Исключение составляет авансирование, предусмотренное ч. 2 ст. 190 ЖК РФ. Акт должен быть согласован органом местного самоуправления, а также лицом, уполномоченным действовать от имени собственников, если капремонт проводится на основании их решения.

На практике возникают вопросы: как и в какие сроки должен согласовываться акт приёмки, как должны оформляться возражения к нему?

С целью решения данных вопросов в ч. 2 ст. 190 ЖК РФ внесены изменения, вступающие в силу 1 марта 2023 года — Федеральный закон от 16.04.2022 № 100-ФЗ. Согласно изменениям, акт должен быть подписан муниципалитетом и лицом, уполномоченным действовать от имени собственников.

При этом субъекты РФ в своем нормативном правовом акте должны будут установить порядок и сроки подписания акта приёмки работ, услуг по капремонту, а также порядок взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приёмку оказанных услуг и, или выполненных работ по капремонту.

В целом изменения направлены на повышение роли муниципалитета и представителей собственников по проверке качества и сроков оказания услуг и, или выполнения работ подрядчиками, соответствия проведённого капремонта требованиям проектной документации, а также на своевременное выявление недостатков, повышение роли субъектов РФ в правовом регулировании указанных вопросов.

## **Увеличение аванса при заключении договора с подрядчиками**

**Увеличение процента аванса подрядчикам.** На фоне произошедших в стране в 2022 году политических и экономических событий, Правительство РФ разработало ряд антикризисных мер, направленных на поддержку бизнеса. В числе таких мер стали поправки в Жилищный кодекс РФ, позволяющие увеличить процент аванса подрядчикам при выполнении ими работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

По общему правилу (ч. 3 ст. 190 ЖК РФ), региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем 30% стоимости соответствующего вида услуг и, или работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов услуг и, или работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Федеральным законом от 01.05.2022 № 124-ФЗ ст. 190 ЖК РФ была дополнена новой частью. Изменения вступили в силу 1 мая 2022 года. Согласно данным изменениям, региональный оператор получил возможность уплачивать в качестве аванса более чем 30% стоимости соответствующего вида услуг и, или работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, но только в случаях и порядке, которые установлены Правительством РФ.

Во исполнение данной нормы, Правительство РФ приняло постановление от 05.05.2022 № 813, которым в Положение о привлечении подрядных организаций для оказания услуг и, или выполнения работ по капитальному ремонту в доме, утв. постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615, были внесены изменения. Они вступили в силу 6 мая 2022 года.

Согласно изменениям (новые пункты 78(2) и 78(3)), региональный оператор (заказчик) может предусматривать в проекте договора о проведении капитального ремонта выплату аванса в повышенном размере, но при условии, что в проекте договора заказчиком предусмотрено условие:

- о казначейском сопровождении расчётов по договору в части выплаты аванса
- или о банковском сопровождении договора согласно п. 219(1) Положения № 615.

Только в этих случаях в проекте договора заказчик может предусмотреть выплату аванса в размере:

- до 80% стоимости соответствующего вида работ по капремонту — в целях закупки подрядчиком товаров, необходимых для выполнения таких работ;
- не более 50% стоимости соответствующего вида услуг и, или работ по капремонту — в иных целях.

В указанных случаях заказчик вправе не устанавливать требование обеспечения исполнения договора. Требования п. 90 Положения № 615 при заключении таких договоров не применяются.

**Одностороннее расторжение договора.** Кроме того, в два раза увеличились сроки для реализации заказчиком права на одностороннее расторжение договора с взысканием убытков при:

- задержке подрядчиком начала оказания услуг и, или выполнения работ более чем на 10 (раньше было 5) календарных дней по причинам, не зависящим от заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме;
- при нарушении подрядчиком сроков оказания услуг и, или выполнения работ продолжительностью более 30 (раньше было 15) календарных дней по любому из многоквартирных домов.

**ПП РФ от 30.09.2021 № 1667.** Помимо указанных изменений, тем же постановлением Правительством РФ от 05.05.2022 № 813 были внесены изменения ПП РФ от 30.09.2021 № 1667.

Согласно данным изменениям, цену договора об оказании услуг и, или выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме можно увеличить по соглашению сторон на 30%. Делается это в связи с увеличением стоимости строительных ресурсов в ходе исполнения договора при условии, что после указанного увеличения цены стоимости услуг и, или работ по договору не превысит предельную стоимость услуг и, или работ по капремонту.

Раньше увеличение было возможно в связи с ростом стоимости материалов и оборудования, но не более чем на 25%, при этом не было оговорки «строительных». Срок действия данной возможности по-прежнему ограничен до 1 января 2023 года.

В иных случаях, если при исполнении договора возникли независящие от сторон обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения при условии соблюдения указанных выше ограничений, до 1 января 2023 года по соглашению сторон допускается изменение:

- существенных условий договора в ходе его исполнения в части исключения видов услуг и, или работ по капремонту, изменения их стоимости, сроков выполнения, оплаты и изменения цены договора;
- условий договора в части начисления сумм неустоек в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением подрядчиками обязательств по договору.

**Соглашение об увеличении цены договора.** При этом с 6 мая 2022 года утратила силу норма о том, что заключение соглашения об увеличении цены договора возможно только после представления подрядчиком заключения о достоверности определения сметной стоимости капремонта, подтверждающего обоснованность увеличения цены договора. Такое заключение больше не требуется.

## **Выбор управляющей организации на ОСС**

В настоящее время для выбора способа управления или управляющей организации достаточно простого большинства голосов собственников помещений в МКД от числа принявших участие в общем собрании. Грубо говоря, четверть дома решает судьбу всего дома.

Помимо частых смен управляющих организаций, может быть возможна и такая ситуация: если собственникам на выбор будет предложено три управляющие организации, в собрании примет участие 78% голосов об общего числа собственников, то они могут разделиться на три группы по 26% голосов и сделать выбор в пользу трёх управляющих организаций.

Указанные нормы о простом большинстве голосов не согласуются с другими действующими нормами ЖК РФ, согласно которым:

- При заключении договора управления МКД с УО со стороны собственников должны выступить собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ).
- Решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем МКД, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ).

**Судебная практика.** Такая ситуация породила судебные споры. Например, определение Верховного суда РФ от 15.03.2021 № 307-ЭС21-986 по делу № А21-14199/2019.

Чтобы исправить ситуацию, Федеральным законом от 11.06.2022 № 165-ФЗ были внесены изменения:

- В ч. 2 ст. 44 ЖК РФ — добавлен пп. 4.7. о том, что к компетенции ОСС относится принятие решения о выборе управляющей организации.
- В ч. 1 ст. 46 ЖК РФ — количество голосов собственников, необходимых для принятия решения о выборе способа управления МКД и, или выборе управляющей организации должно приниматься более чем 50% голосов от общего числа голосов владельцев помещений в доме.

Изменения вступают в силу 1 сентября 2022 года и позволят учитывать волю большинства от общего количества собственников помещений в МКД, обеспечить одинаковые условия для выбора способа управления домом. Также, надеюсь, сократятся случаи частой смены управляющей организации и число фальсификаций результатов голосования.

## **Реклама на МКД**

Согласно ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ, если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общедомовое имущество, заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия собственников помещений.

Владелец рекламной конструкции заключает договор на установку и эксплуатацию рекламной конструкции с лицом, уполномоченным на его заключение решением ОСС. Это решение должно быть принято не менее, чем 2/3 от общего числа голосов собственников (п. п. 3 и 3.1 ч. 2 ст. 44 и ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

В связи с изменениями, внесёнными Федеральным законом от 16.04.2022 № 106-ФЗ в ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», отсутствие согласия собственников помещений в МКД на установку и размещение рекламной конструкции и заключённого договора является одним из оснований для:

- аннулирования разрешения, выданного ОМС на основании предписания антимонопольного органа (ч. 9.2. ст. 19);
- принятия решения об отказе в выдаче разрешения и его мотивировки ОМС (п. 6 ч. 15 ст. 19);
- принятия решения об аннулировании разрешения органом местного самоуправления (п. 5 ч. 18 ст. 19).

При отсутствии разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, такая рекламная конструкция должна быть демонтирована, в том числе в порядке, предусмотренном частями 10, 21, 21.1, 21.2, 21.3 статьи 19 Закона о рекламе.

Изменения вступили в силу 17 июня 2022 года. Если будет выявлено, что рекламная конструкция установлена на фасаде дома без согласия собственников помещений, то собственники или уполномоченные ими лица могут обратиться в ОМС или антимонопольный орган с просьбой провести проверку. Если проверка установит нарушение Закона о рекламе, то виновное лицо привлекут к ответственности и обяжут демонтировать конструкцию и восстановить первоначальное состояние фасада.

Также можно обратиться в суд с исковым заявлением о взыскании неосновательного обогащения с владельца рекламной конструкции в связи с неправомерным использованием общего имущества собственников помещений.

Такой иск в зависимости от способа управления домом могут подать УО или ТСЖ, кто-либо из собственников, если другие собственники на ОСС уполномочит его представлять их интересы в суде (п. 5 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

При принятии таких решений собственникам желательно сразу определить, на какой расчётный счёт будут перечислены денежные средства. Как правило, это расчётный счёт управляющей организации или ТСЖ. Также нужно определить, на какие цели в дальнейшем будут направлены деньги. Например, на благоустройство придомовой территории, текущий ремонт и т.д..

**Судебная практика.** В определении Верховного суда РФ от 04.04.2022 № 309-ЭС22-2823 по делу № А60-57781/2020 отмечено, что фасад входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Рекламная конструкция была размещена на нём без согласия собственников помещений в доме и без платы за пользование общим имуществом. Суд правомерно удовлетворил иск ТСЖ к владельцу рекламной конструкции.

Однако Закон о рекламе не распространяется на информацию, раскрытие или распространение либо доведение до потребителя которой является обязательным в соответствии с законом. Не распространяется закон и на вывески и указатели, не содержащие сведений рекламного характера (п. 2 и 5 ч. 2 ст. 2 Закона о рекламе).

**Судебная практика.** В определении Верховного суда РФ от 12.02.2019 № 305-ЭС18-26198 по делу № А40-133708/2017 указано, что конструкции с изображением в виде креста и вывески «Аптека», располагавшиеся на фасаде дома, являются информационными. Они указывают на профиль деятельности организации, в связи с чем не являются рекламой и не требуют согласования с собственниками помещений МКД. В иске ТСЖ о взыскании неосновательного обогащения было отказано.



### **Светлана Межирицкая**

Эксперт Фонда ЖКХ, член регионального штаба ОНФ Ивановской области, эксперт по энергоэффективности многоквартирных домов. Председатель ТСЖ с 2011 года

## **Капитальный ремонт**

Федеральный закон от 01.05.2022 № 124-ФЗ не предусматривает право увеличения аванса при выполнении капремонта владельцам спецсчетов. Это ставит в неравное положение собственников спецсчетов и подрядчиков. Стоимость материалов при выполнении многих работ по капремонту, например, замене лифтов, инженерных сетей и других, доходит до 80% от общей стоимости работ. Необходимо доработать закон в части владельцев специальных счетов.

## **Голосование на ОСС**

С 1 сентября 2022 года собственники помещений в многоквартирных домах смогут выбрать управляющую организацию, если «за» будет отдано большинство от всех голосов в доме. Такие изменения внесены в ЖК РФ Федеральным законом от 11.06.2022 № 165-ФЗ. Я его поддерживаю: будет меньше фальсификаций ОСС при недобросовестной конкуренции.

## **Закрытые системы теплоснабжения**

Федеральный закон от 30.12.2021 № 438-ФЗ вступил в силу с 1 января 2022 года. Согласно ему дом следует перевести на закрытую систему теплоснабжения только в случае экономической эффективности таких мероприятий.

Это важный закон, но мероприятия по переходу на закрытую систему теплоснабжения очень затратны для собственников. В большинстве субъектов этот вид работ не включён в капитальный ремонт по минимальному взносу, только за счёт дополнительного взноса собственников. Необходима поддержка таких программ государством.

## **Умные счётчики электроэнергии**

С 1 января 2022 года гарантирующие поставщики электроэнергии обязаны устанавливать в домах умные приборы учёта. Считаю, что «умные» счётчики должны быть не только для электроэнергии, но и для других коммунальных ресурсов.



**Алик Зеленков**

Ведущий юрист «МКДЭКСПЕРТ». Стаж работы юристом 3 года

## **Взыскание долгов за жилищно-коммунальные услуги**

Одним из самых значимых изменений, затрагивающих взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и исполнительное производство, остаётся постановление Правительства РФ от 01.04.2022 № 497, вводящее мораторий на банкротство.

Прошло три месяца после вступления этого постановления в силу, а практика его применения так и остаётся туманной. Касается это двух аспектов: исполнительного производства и взыскания пени.

### **1. Исполнительное производство**

**В теории.** В федеральном законе от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» есть статья 9.1, закрепляющая последствия введения моратория на банкротства. Появилась она ещё в 2020 году в связи с коронавирусной инфекцией, а сегодня вновь стала актуальной из-за экономических сложностей в стране.

Самое резонансное последствие содержится в п. 4 ч. 3 указанной статьи: на срок действия мораторий в отношении должников, на которых он распространяется, приостанавливается исполнительное производство по имущественным взысканиям по требованиям, возникшим до введения моратория. При этом не снимаются аресты на имущество должника и иные ограничения.

Пленум Верховного суда РФ в постановлении от 24.12.2020 № 44 разъяснил, что исполнительное производство считается приостановленным на основании акта о введении в действие моратория — каких-либо постановлений со стороны приставов не требуется. Это значит, что должнику достаточно обратиться к приставам с просьбой приостановить исполнительное производство.

**На практике** есть приставы, которые приостанавливают исполнительное производство сразу, некоторые даже снимают аресты. Но есть и те, кто не двигается без решения суда.

Парадоксально, но решение суда не требуется: исполнительное производство подлежит приостановлению судебным приставом-исполнителем в случае распространения на должника моратория на возбуждение дел о банкротстве, предусмотренного ст. 9.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

## **2. Пени**

**В теории.** Со дня введения моратория не начисляются неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей, за исключением текущих платежей.

В силу п. 7 вышеуказанного постановления Пленума ВС РФ, в период действия моратория проценты за пользование чужими денежными средствами, неустойка, пени не начисляются на требования, возникшие до введения моратория, к лицу, подпадающему под его действие.

Лицо, на которое распространяется действие моратория, вправе заявить возражения об освобождении от уплаты неустойки и в том случае, если в суд не подавалось заявление о его банкротстве.

Есть ещё одно важное уточнение: если при рассмотрении спора о взыскании неустойки, пени, начисленных за период действия моратория, будет доказано, что ответчик, на которого распространяется мораторий, не пострадал от обстоятельств, послуживших основанием для его введения, и ссылки данного ответчика на указанные обстоятельства являются проявлением заведомо недобросовестного поведения, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учётом характера и последствий поведения ответчика может удовлетворить иск полностью или частично, не применив возражения о наличии моратория.

**На практике** каждый читает закон по-своему. У одного из наших клиентов из г. Калининграда было дело против Министерства обороны РФ, где суд не хотел взыскивать неустойку с одного из учреждений Минобороны РФ. Это было абсурдно, поскольку такие учреждения физически не могут обанкротиться.



**Екатерина Окунькова**

Юрист ООО «РУСЭНЕРГОСБЫТ».

Стаж работы в сфере ЖКХ – 11 лет

## **Подписание акта приёмки выполненных работ по капремонту**

1 марта 2023 года принят Федеральный закон от 16.04.2022 № 100-ФЗ. Он вносит изменения в ч. 2 ст. 190 ЖК РФ.

Согласно новой редакции:

*«Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи).*

*Такой акт приемки должен быть подписан, в том числе органом местного самоуправления и лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).*

*Порядок и сроки подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также порядок взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации».*

Законодатель подчеркнул обязанность органов местного самоуправления и лиц, уполномоченных действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, не только принимать участие, но и подписывать акт приемки оказанных услуг и, или выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в строго оговоренные сроки. Сроки определяют субъекты РФ самостоятельно.

Зачастую администрации и собственники МКД уклоняются от подписания актов выполненных работ по капитальному ремонту, что значительно затягивает оплату работ региональным оператором подрядчику. Подписание акта может длиться месяцами. Данный факт негативно отражается на репутации Фонда капитального ремонта, как заказчика работ, и на организациях, которые не могут получить честно заработанные денежные средства.

Кроме того, подрядная организация не может применить неустойку за просрочку исполнения обязательств по договору, так как в соответствии с текущей редакцией ч. 2 ст. 190 ЖК РФ сроки согласования акта выполненных работ не определены, следовательно, нарушений со стороны регионального оператора нет. В итоге желающих выполнять работы по капитальному ремонту путём участия в закупках не много.

Данная мера поможет упростить порядок приёмки и оплаты работ по капитальному ремонту в МКД. Но как это будет работать на практике, пока неизвестно. Обязанность у собственников есть, а ответственности нет, поэтому я сомневаюсь, что принятые поправки кардинально решат проблему.

## **Увеличение размера аванса при заключении договора с подрядчиком**

6 мая 2022 года вступило в силу постановление Правительства РФ от 16.05.2022 № 813. Документ предоставил заказчику капремонта возможность увеличить размер аванса при заключении договора с подрядчиком.

Постановление ждали как заказчики, так и подрядчики. В связи с ростом цен на строительные материалы данные меры не могут не радовать. Но касаются они только тех договоров, которые заключены в рамках постановления Правительства РФ от 01.07.2016 № 615.

Ранее предусматривался аванс не более 30% от стоимости договора, что вызывало большое количество вопросов и значительно отражалось на сроках и качестве материалов и работ. Теперь же разрешено включать в аванс до 80% стоимости работ в целях закупки подрядной организацией материалов и оборудования, и 50% — в иных целях.

Изменения коснулись и увеличения стоимости договора с 25% до 30%. Заказчики теперь могут не устанавливать требование обеспечения исполнения договора о проведении капитального ремонта. До 1 января 2023 г. по соглашению сторон допускается изменение существенных условий договора в ходе его исполнения в части исключения видов услуг и, или работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменения стоимости таких услуг и, или работ, сроков их выполнения, оплаты и соответствующего изменения цены договора.

Данные меры направлены на то, чтобы привлечь подрядные организации к участию в торгах и не допустить невыполнение уже заключенных договоров. Решения привлекательны для регионального оператора по формированию фонда капремонта и подрядчиков.

## Умные счётчики электроэнергии

С 1 января 2022 года гарантирующие поставщики электроэнергии обязаны устанавливать в домах умные приборы учёта. Также 1 января 2022 года вступило в силу постановление Правительства РФ от 28.12.2021 № 2516, которым отложен срок реализации некоторых требований, связанных с установкой в МКД умных приборов учёта электроэнергии.

Гарантирующих поставщиков электроэнергии обязали устанавливать умные ИПУ и ОДПУ. Приборы должны будут установить после выхода из строя или истечения сроков межповерочных интервалов уже установленных ИПУ. Инициатива интересная, но дорогостоящая и не всегда реализуемая.

При этом установленные сроки далеки от реальных. Законодатель настроен модернизировать систему, но не всегда в отдалённых районах есть интернет, следовательно, в таких случаях автоматическая передача данных невозможна.

Но данная инициатива значительно сократит бездоговорное потребление, потери электроэнергии будут сведены к минимуму. Кроме того, умные приборы учёта имеют функцию удалённого отключения и подключения подачи электроэнергии потребителю, в случае наличия задолженности.

Такая функция снимает с РСО «головную боль» в части поиска подрядчиков по подключению и отключению электроэнергии. Для добросовестных потребителей такое нововведение очень удобно: не нужно будет ежемесячно передавать показания, значительно снизится объём общедомового потребления, уменьшится оплата. А вот для любителей искусственно занижать показания приборов учёта, данные ИПУ встанут «костью в горле».



**Кристина Королёва**

Генеральный директор автономной некоммерческой организации «Единый центр защиты прав потребителей». Юрист в сфере ЖКХ – 6 лет

## **Запрет на взыскания долгов с соцвыплат**

Статья 2 Федерального закона от 30.12.2021 № 444-ФЗ внесла изменения в Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ. Расширен перечень доходов граждан, на которые не может быть обращено взыскание в рамках исполнительного производства.

Внесённые в Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ изменения конкретизируют лимит и вид ежемесячного дохода должника, с которого нельзя удерживать долги, но такая мера носит заявительный характер со стороны должника и защищает только конкретный счёт. После подачи в ФССП такого заявления банк при взыскании долга будет обязан оставлять на счёте указанную сумму, которая равна прожиточному минимуму региона.

Изменения в законе, в первую очередь направлены на защиту пенсионеров, инвалидов и других социально-уязвимых категорий граждан.