

12+

Руслан Назаров

Главные проблемы ЖКХ

в разъяснениях Минстроя
и с комментариями юриста

Руслан Назаров

**Главные проблемы ЖКХ.
в разъяснениях Минстроя
и с комментариями юриста**

«Издательские решения»

Назаров Р.

Главные проблемы ЖКХ. в разъяснениях Минстроя
и с комментариями юриста / Р. Назаров — «Издательские
решения»,

В книге рассказано о главных проблемах в ЖКХ последних лет: содержание общего имущества, капитальный ремонт, проведение общих собраний. При подготовке книги использованы письма Минстроя, практика Верховного суда. Книга будет полезна собственникам жилья, нанимателям, управляющим организациям, ТСЖ.

© Назаров Р.

© Издательские решения

Содержание

Введение	7
Нормативно-правовые акты, регулирующие сферу ЖКХ	8
Федеральные законы	8
Постановления Правительства РФ	9
Приказы Минстроя РФ	10
Обзор нормативно-технических актов в ЖКХ	11
1. ГОСТ Р 51617—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования	11
2. ГОСТ Р 51929—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения	13
3. ГОСТ Р 56192—2014. Услуги содержания общего имущества в многоквартирных домах. Общие требования	14
Письма Минстроя	15
2022 год	15
1. В каком порядке делают перерасчет за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества?	15
2. Если в доме два ОДПУ, то по какому из них начисляется оплата?	15
3. Сколько нужно голосов на общем собрании, чтобы наделить полномочиями по взысканию долга за капитальный ремонт?	15
4. Как правильно определять сроки при проведении общего собрания?	16
5. Обязана ли управляющая организация разрабатывать производственную программу водоснабжения?	16
6. Какие требования установлены к воде и когда их можно нарушать?	16
7. На какой срок можно отключать горячую воду?	17
8. Как быть, если показания ОДПУ меньше, чем сумма индивидуального потребления всех собственников?	17
9. Если в доме осуществляется подогрев воды, то какой договор заключается с РСО?	17
10. Нужно ли указывать на платежных документах штрихкоды?	18
11. Как считается плата при двухкомпонентном тарифе за горячую воду?	18
12. Можно ли переложить долги одних собственников на всех собственников помещений в доме?	18
13. Можно ли привлечь к ответственности УО за нарушения, связанные с содержанием ОДПУ?	19
14. Может ли филиал УО получить лицензию на управление домом?	19
15. Предъявляется ли требование о размещении информации в ГИС ЖКХ к соискателю лицензии?	19

2023	20
16. Является ли общежитие многоквартирным домом?	20
Конец ознакомительного фрагмента.	21

Главные проблемы ЖКХ в разъяснениях Минстроя и с комментариями юриста

Руслан Назаров

© Руслан Назаров, 2026

ISBN 978-5-0070-1703-9

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Введение

В книге собраны письма Минстроя за период с 2022 по 2025 год. Разбор писем ведомства за период до 2022 года можно найти в моей книге «ЖКХ: вопросы и ответы».

Почему письма Минстроя важны? Потому что жилищное законодательство далеко от совершенства. Многочисленные противоречия и неоднозначные формулировки порождают споры, которые не разрешаются годами. Так, например, дискуссия о возможности изменять размер тарифа на содержание жилья без решения общего собрания длится уже 20 лет. Не помогли ни решения Верховного суда, ни сложившаяся практика судов нижестоящих инстанций.

В таких ситуациях позиция Минстроя по конкретному вопросу приобретает особую важность. Ведь, в конечном счете, на Минстрой ориентируются государственные жилищные инспекции, а ГЖИ привлекает к ответственности управляющие организации, рассматривает обращения собственников квартир. Конечно, всегда можно оспорить предписание ГЖИ, протокол по административной статье и т. п. Однако далеко не всегда целесообразно обращаться в суд. В таких ситуациях лучше «обойти» острые углы с инспекцией. Сделать это можно как раз на основании позиции Минстроя, лучше ее сразу учитывать.

Письма распределены по году издания. Внутри каждого года нет деления по темам, да это и не требуется. Перекрестные ссылки на письма добавлены в некоторых особенно важных случаях.

Нормативно-правовые акты, регулирующие сферу ЖКХ

Федеральные законы

- Жилищный кодекс от 29.12.2004 №188-ФЗ.
- Федеральный закон «Об отходах производства и потребления» от 24.06.1998 №89-ФЗ.
- Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении» от 07.12.2011 №416-ФЗ.
- Федеральный закон «Об электроэнергетике» от 26.03.2003 №35-ФЗ.
- Федеральный закон «О газоснабжении в Российской Федерации» от 31.03.1999 №69-ФЗ.
- Федеральный закон «О теплоснабжении» от 27.07.2010 №190-ФЗ.
- Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 №261-ФЗ.

Постановления Правительства РФ

— Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

— Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

— Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 №124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами».

— Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

— Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 №1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

— Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 №1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

— Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

— Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

— Постановление Правительства РФ от 24.06.2017 №743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах».

— Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 №410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

— Постановление Правительства РФ от 12.11.2016 №1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. №641».

— Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 №713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации».

Приказы Минстроя РФ

— Приказ Минстроя России от 28.01.2019 №44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

— Приказ Минстроя России от 25.12.2015 №938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации».

Обзор нормативно-технических актов в ЖКХ

1. ГОСТ Р 51617—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования

Данный ГОСТ Р разрабатывался некоммерческим партнерством управляющих компаний. Поэтому он вобрал в себя все типичные ошибки в понимании правового регулирования деятельности управляющих организаций. К сожалению, раз документ стал ГОСТом, применять его необходимо. Посмотрим, какие же принципиальные моменты содержатся в ГОСТ 51617—2014.

Первое. Коммунальные услуги и коммунальные ресурсы. Пожалуй, единственный положительный момент в ГОСТе — это четкое разграничение коммунальных услуг и коммунальных ресурсов. Управляющие организации предоставляют потребителям не коммунальные ресурсы, а коммунальные услуги. Разница вот в чем.

Коммунальные ресурсы — это газ, вода, электричество и т. п. Коммунальные же услуги включают в себя не только газ, воду или электричество, но и содержание общего имущества, а также ряд иных действий управляющей организации. Так, например, в рамках теплоснабжения ГОСТ Р предусматривает в составе коммунальных услуг осуществление работ по поддержанию инженерных сетей в нормативном порядке, обеспечение эффективной работы системы вентиляции, повышение эффективности тепловой защиты.

Второе. Договор управления — это договор оказания услуг. Такой вывод следует из п. 3.2 ГОСТ Р 51617—2014. Это спорный вопрос. Однако сейчас, например, я все-таки склоняюсь к тому, что договор управления — это договор оказания услуг. Это не подряд, не агентский договор. По договору управления собственникам предоставляется услуга управления домом, а не работы по содержанию дома. Конечно, работы по содержанию дома оказываются в рамках услуг по управлению. Но предметом договора являются управленческие услуги.

Третье. Состав коммунальных услуг. Как следует из п. 4.2 ГОСТ Р 51617—2014 состав коммунальных услуг зависит от наличия соответствующих инженерных сетей в доме, а также от наличия на территории муниципального образования инженерных систем поставки ресурсов. Кроме того, состав услуг, что вполне логично, определяется тем, подключены ли сети дома к централизованным сетям.

Четвертое. Нормативные требования к коммунальным услугам. В ГОСТе приведены ссылки на нормативные требования к оказанию коммунальных услуг.

Теплоснабжение: СНиП 2.01.01.

Горячее водоснабжение: ГОСТ Р 51232, СанПиН 2.1.4.2496—09, СанПиН 4723—88, СанПиН 2.1.4.1074—01.

Холодное водоснабжение: ГОСТ Р 51232, СанПиН 2.1.4.1074—0, СНиП 2.04.01.

Водоотведение: СНиП 2.04.01, ВСН 58—88 (р), Приказ Госстроя РФ от 30.12.1999 №168.

Электроснабжение: ГОСТ 13109, ГОСТ 29322, СП 31-110-2003, Приказ Минэнерго РФ от 13.01.2003 №6.

Газоснабжение: ГОСТ 5542, ГОСТ 20448, Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 №549, Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 №410.

Пятое. Обязанности управляющей организации. В ГОСТ Р установлено много новых обязанностей управляющей организации:

- 1) диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание;
- 2) разработка процедур снятия показаний прибора учета, факта предоставления коммунальных ресурсов и услуг ненадлежащего качества. По каждому направлению у управляющей организации должно быть соответствующее должностное лицо;
- 3) наличие информационной электронной программы для расчета платы за жилье;
- 4) наличие квалифицированных специалистов, способных осуществить отключение или ограничение коммунальных услуг;
- 5) наличие специалистов для ведения претензионной работы;
- 6) наличие специалиста по ведению работы с ресурсоснабжающими организациями;
- 7) наличие специалистов для обеспечения нормативного содержания инженерных сетей;
- 8) контроль качества предоставления коммунальных услуг, в том числе проведение анкетирования, изучения документации и т. п.

Шестое. Не все из указанных выше специалистов должны быть в штате управляющей организации. ГОСТ 51617 допускает заключение договоров с третьими лицами, которые возьмут на себя часть обязанностей управляющей организации. Это грубо нарушает статью 313 ГК РФ, так как по существу правоотношений между управляющими организациями и собственниками исполнение договора управления может быть только личным.

2. ГОСТ Р 51929—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения

Значение ГОСТ Р 51929—2014 сложно переоценить. В жилищном законодательстве отсутствуют нормативные определения важнейших понятий. Данный ГОСТ Р во многом решает данную задачу. Обратит внимание необходимо на следующее.

Первое — безопасное состояние. Под безопасным состоянием понимается свойство дома противостоять переходу в аварийное состояние. Значение данного понятия в том, что управление домом должно обеспечивать безопасное проживание (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).

Второе — внутриквартирное оборудование. В ГОСТ Р 51929—2014 под этим понимается оборудование, которое 1) находится в квартире, 2) имеет соединение с внутридомовой системой инженерных сетей. Причем внутриквартирным будет оборудование, подключенное до первого запорного соединения или устройства.

Третье — граница эксплуатационной ответственности. Согласно ГОСТ Р граница определяется по соглашению сторон, но, как правило, по первому запорному устройству. Если соглашением сторон граница эксплуатационной ответственности не определена, то необходимо руководствоваться границей балансовой принадлежности.

Четвертое — комфортные условия проживания. Это понятие также связано с целями управления домом, указанными в ст. 161 ЖК РФ. Под комфортными понимаются такие условия проживания, которые соответствуют нормативным требованиям.

Пятое — многоквартирный дом. Пожалуй, это самое важное определение в ГОСТ Р 51929—2014. Конечно, в постановлении Правительства РФ уже дано определение многоквартирного дома, но определение, данное в ГОСТ Р, более полное.

Итак, под многоквартирным домом понимается 1) объект капитального строительства, который включает 2) внутридомовую инженерную систему, 3) помещения общего пользования, не являющиеся частью квартир, 4) иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам, 5) жилые помещения, предназначенные для проживания двух и более семей, 6) причем эти помещения имеют самостоятельные выходы в помещения общего пользования. К многоквартирным не относятся дома блокированной застройки. В состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, придомовая территория (земельный участок).

Шестое — содержание общего имущества многоквартирного дома. Под этим в ГОСТ Р понимается 1) непрерывное и 2) постоянное выполнение комплекса работ и услуг, которые включены в план работ, перечень работ и услуг, а также дополнительные виды работ и услуг. Каждая из указанных категорий раскрывается в ГОСТ Р отдельно.

Седьмое — услуга управления многоквартирным домом. Под этим в ГОСТ Р понимается деятельность по организации процессов, работ и услуг. Обратите внимание, услуга управления не совпадает по своей сути с услугами и работами по содержанию дома. Услуга управления — это именно деятельность по организации процессов, работ и услуг, а не сами работы, услуги.

3. ГОСТ Р 56192—2014. Услуги содержания общего имущества в многоквартирных домах. Общие требования

В ГОСТ Р 56192—2014 установлены общие требования к порядку содержания имущества многоквартирного дома. Вот основные моменты, на которые необходимо обратить внимание.

Первое. В ГОСТе дано точное определение текущего ремонта. Согласно ГОСТу ремонт считается текущим, если он затрагивает не более 30% от объема ремонтируемой части многоквартирного дома. Текущее содержание дома предполагает профилактические действия, поддерживающие многоквартирный дом и его элементы в нормативном состоянии, а также обеспечивающие комфортное проживание в доме.

Второе. В ГОСТе подчеркивается, что текущий ремонт может выполняться как управляющей организацией самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

Третье. Если на дом отсутствует техническая документация, то управляющая организация обязана ее восстановить. Это касается и тех случаев, когда документация не была передана прежней управляющей организацией.

Четвертое. Состав планируемых работ формируется 1) по итогам осмотра общего имущества, 2) в соответствии с составом работ, приведенным в Приложении к ГОСТу 56192—2014. Состав работ оформляется в план и перечень работ. На основании плана и перечня работ устанавливается график объема и периодичности работ. Утверждают план, перечень работ, а также график, собственники помещений в доме.

Пятое. Работы в рамках текущего содержания дома осуществляются в рабочее время и в рабочие дни. Об этом сказано в п. 4.9 ГОСТа.

Шестое. Собственники должны платить за содержание жилья таким образом, чтобы собранных средств хватило на выполнение работ по текущему содержанию и ремонту.

Седьмое. С лицевого счета многоквартирного дома средства могут быть списаны только при наличии акта выполненных работ.

Восьмое. На фасад многоквартирного дома должен быть составлен паспорт. Управляющая организация должна разместить на фасаде табличку с номером дома.

Письма Минстроя

2022 год

1. В каком порядке делают перерасчет за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества?

С 1 сентября 2022 у собственников появилась возможность получить перерасчет за коммунальные ресурсы на СОИ. Порядок такого перерасчета разъяснен в письме Минстроя от 12.12.2022 №66745-МС/00.

Собственники платят за КР на СОИ в течение всего календарного года по нормативу. В этом случае в течение первого квартала следующего года собственники должны получить перерасчет платы.

Сам перерасчет осуществляется на основании показаний ОДПУ.

2. Если в доме два ОДПУ, то по какому из них начисляется оплата?

Как правило, многоквартирный дом оборудуется только одним ОДПУ на один вид коммунальной услуги. Однако возможна ситуация, когда таких ОДПУ будет несколько. Это может быть связано с техусловиями подключения, проектными решениями здания.

В силу пункта 42.1 постановления Правительства от 06.05.2011 №354 платить за отопление, если установлен ОДПУ, нужно по показаниям этого самого ОДПУ. А если их два, то как быть? В законе на этот счет специальной нормы нет.

В письме Минстроя от 11.01.2022 №86-ОГ/04 сказано, что платить нужно по суммарному значению показателей приборов учета. В этом случае, полагает ведомство, два ОДПУ представляют собой только две части одного ОДПУ. Поэтому и нужно суммировать показания.

3. Сколько нужно голосов на общем собрании, чтобы наделить полномочиями по взысканию долга за капитальный ремонт?

Необходимо две трети голосов. Такой вывод сделан в письме Минстроя от 05.10.2022 №20715-ОГ/16.

Позиция ведомства основана на том, что именно собственники помещений в доме являются собственниками средств на специальном счете. Раз это так, то все распоряжения по счету определяются решением общего собрания. Поэтому и лицо, которое будет собирать долги по взносам на капитальный ремонт, определяется решением общего собрания.

Однако возникает вопрос, сколько нужно голосов для решения. Ведомство ссылается на общую норму пункта 1 части 2 статьи 44 ЖК, по которой вопросы капитального ремонта решаются двумя третями голосов. На этом основании, видимо по аналогии, Минстрой и к наделению полномочиями по взысканию долгов применяет правило про две три голосов.

В письме Минстроя от 07.10.2022 №20907-ОГ/16 дополнительно указано, что принять такое решение общее собрание может в любой момент. Кроме того, в этом письме ведомство применило тот же принцип — все вопросы по капитальному ремонту решаются на общем

собрании двумя третями голосов. Только применило ведомство этот принцип к вопросу об определении лица, которое должно участвовать в приемке работ по итогам ремонта.

4. Как правильно определять сроки при проведении общего собрания?

При проведении общего собрания предусмотрено несколько различных сроков. Например, статья 45 ЖК предусматривает проведение обязательного ежегодного собрания. Есть правила о сроке уведомления собственников о проведении собрания, о сроке передачи решений при заочном голосовании и т. п. Как правильно считать эти сроки?

Ответ на этот вопрос содержится в письме Минстроя от 23.05.2022 №10380-ОГ/16. Прежде всего, ведомство для расчета срока сослалось на правила ГК и на Федеральный закон от 03.06.2011 №107-ФЗ. Это важно, так как Жилищный кодекс не содержит правил исчисления срока. Таким образом, по мнению Минстроя, в жилищных правоотношениях можно применять правила гражданского законодательства.

Далее ведомство отметило, что нельзя определять срок событием, которое не содержит признаков неизбежности и зависит от воли, действий лиц. Так, например, нельзя связывать течение срока со сбором бланков голосования.

Еще одно важное правило: сроки, установленные в Жилищном кодексе для собраний, являются пресекательными. Это означает, что их нельзя продлить. В этом случае Минстрой ссылается на Апелляционное определение Московского городского суда от 4 декабря 2017 г. по делу №33—49620/2017.

5. Обязана ли управляющая организация разрабатывать производственную программу водоснабжения?

Управляющая организация оказывает коммунальные услуги, в том числе водоснабжения. В статье 41 Федерального закона от 07.12.2011 №416-ФЗ предусмотрено, что при водоснабжении нужно разрабатывать производственные программы. Однако Минстрой в письме от 05.03.2022 №8900-ОЛ/04 указал, что это не касается управляющих организаций.

В самом деле, требования статьи 41 Федерального закона от 07.12.2011 №416-ФЗ касаются водоснабжающих организаций. К таким организациям относят «юридическое лицо, осуществляющее эксплуатацию централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем».

Управляющая организация под это определение никак не попадает, поэтому и производственную программу не обязана разрабатывать. А вот РСО, с которыми заключает договор УО для оказания коммунальных услуг, программу разработать должны.

6. Какие требования установлены к воде и когда их можно нарушать?

Качество водоснабжения имеет важное значение для населения. Поэтому в письме Минстроя от 15.11.2022 №60299-ИФ/04 ведомство специально касается этого вопроса.

Прежде всего, Минстрой указал, какие нужно применять нормативно-технические требования к воде. Для холодной воды это СанПиН 1.2.3685—21, а также МР 2.1.4.0176—20.2.1.4. Для горячей воды требования содержатся в СанПиН 2.1.3684—21.

А дальше ведомство затронуло интересный момент: можно ли нарушать эти требования. Оказывается, что можно, но в установленном законом случае. Ведомство ссылается на правила

статей 23, 24 Федерального закона от 07.12.2011 №416-ФЗ. По этим правилам, если водоснабжающая организация согласовала с надзорным ведомством план приведения воды в нормативное состояние, то вода может по своим характеристикам отклоняться от нормативных требований. Это не касается тех требований, которые прямо влияют на безопасность воды.

Эти правила, полагает Минстрой, надо применять и при оценке качества коммунальных услуг в рамках приложения 1 к постановлению Правительства от 06.05.2011 №354. Однако ведомство не учитывает, что в законе правило установлено для водоснабжающих организаций, а не для УО. Для УО такого правила нет, причем перед собственниками за качество воды ответственность несет именно УО. Поэтому приведенное правило нельзя применить к УО.

7. На какой срок можно отключать горячую воду?

Отключить горячую воду можно на 14 дней. Такой вывод сделан в письме Минстроя от 15.11.2022 №60299-ИФ/04.

Отключить горячую воду на 14 дней можно для проведения ремонтных или профилактических работ. Это следует из пункта 5.1.5 постановления Госстроя от 27.09.2003 №170.

Раньше аналогичная норма была в санитарных правилах, но новый СанПиН 2.1.3684—21 такого правила не содержит. Постановление Госстроя тоже грозит заменить. Как бы и из нового постановления Госстроя не исчезло правило про 14 дней, тогда и без того длинный срок может стать еще больше.

8. Как быть, если показания ОДПУ меньше, чем сумма индивидуального потребления всех собственников?

Вот как возникает ситуация, описанная в вопросе. Управляющая организация должна средства РСО за коммунальные ресурсы. Считают размер оплаты так: берут показания ОДПУ и вычитают суммарное потребление всех собственников в доме. Это суммарное потребление определяется по квартирным счетчикам. Другими словами, считается сколько ресурса израсходовано в сумме во всех квартирах дома и сколько ресурса пришло в дом (ОДПУ).

И здесь может возникнуть проблема. Потому что потребление всех собственников определяется не только приборами учета. Так, например, кто-то из собственников может не передать показания. Или отдельным собственникам полагается перерасчет платы, из-за которого возможно уменьшение или увеличение выставленной платы по сравнению с тем, как она определена прибором учета. В итоге суммарное потребление во всех квартирах дома может быть выше, чем потребление по ОДПУ. Что же делать?

Ответ дан в письме Минстроя от 15.11.2022 №60319-ИФ/04. Ведомство пишет, что если показания суммарно по жильцам будут выше, чем ОДПУ, то УО ничего не платит в РСО в текущем месяце. Причем эту разницу еще и вычитают из объема следующего месяца.

9. Если в доме осуществляется подогрев воды, то какой договор заключается с РСО?

Нужно заключить отдельный договор на воду и тепло. Это следует из Письма Минстроя от 31.05.2022 №24513-МС/04.

Если в доме есть индивидуальный тепловой пункт, то приготовление горячей воды осуществляется не централизованно. То есть горячая вода не поступает от водоснабжающей организации.

Возможна ситуация, когда собственники решили перейти на прямые договоры с РСО (статья 157.2 ЖК). Это можно сделать только для отдельных видов услуг. В этом случае возникает вопрос, а какой же договор заключается для подогрева воды?

В этом случае собственники должны заключить отдельный договор на тепловую энергию и отдельный договор на холодное водоснабжение для целей приготовления горячей воды.

10. Нужно ли указывать на платежных документах штрихкоды?

Да, это необходимо. Об этом сказано в письме Минстроя от 29.03.2022 №12974-ОЛ/04.

Указание на необходимость штрихкода есть в подпункте к_1 пункта 69 постановления Правительства от 06.05.2011 №354. На эту норму ведомство и ссылается. Стоит отметить, что собственники могут отказаться от использования штрихкода на общем собрании.

Важно, что ведомство подчеркивает: «Каждый элемент платежного документа призван проинформировать потребителя о произведенных начислениях и упростить оплату документа». С этой целью штрихкоды и вводят.

При этом платежный документ должен позволять производить раздельную оплату по каждой жилищно-коммунальной услуге. Причем сумма оплаты может быть любой, так как собственник имеет право платить частями в течение установленного периода оплаты.

11. Как считается плата при двухкомпонентном тарифе за горячую воду?

Двухкомпонентный тариф возникает тогда, когда горячая вода изготавливается непосредственно в МКД через подогрев холодной воды. При этом считать плату за холодную воду и тепло на подогрев нужно раздельно. Это сказано в письме Минстроя от 15.11.2022 №60299-ИФ/04.

Ведомство коснулось и вопроса качества ресурса. Так как в приготовлении воды участвуют два ресурса, причем самостоятельных, то и требования к ним предъявляются самостоятельные. Из этого Минстрой делает такой вывод: «Исходя из этого при нарушении качества горячей воды снижению подлежит размер платы в части того компонента, по которому допущено отклонение».

12. Можно ли переложить долги одних собственников на всех собственников помещений в доме?

На практике встречаются ситуации, когда управляющая организация пытается переложить на всех жильцов в доме долг отдельных неплательщиков. Это не всегда объясняется банальной наглостью УО, зачастую у УО просто нет другого выхода, когда из-за накапливающихся долгов осложняются отношения с РСО.

Однако в письме Минстроя от 19.09.2022 №19345-ОГ/16 еще раз отмечено: «Действующее законодательство не предусматривает возможности перераспределения исполнителем коммунальных услуг возникшей у потребителей-должников задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг между жителями многоквартирного дома».

Эта позиция ведомства логично вытекает из статьи 307 ГК. Для тех, кто не участвует в обязательствах, обязанностей не возникает. У каждого собственника свои обязательственные отношения с УО. Поэтому собственник не может отвечать за долг, возникший в обязательственных правоотношениях, в которых он не участвует.

13. Можно ли привлечь к ответственности УО за нарушения, связанные с содержанием ОДПУ?

Да, это возможно. Такой вывод сделан в письме Минстроя от 17.03.2022 №10955-ОЛ/04.

Логика ведомства проста. ОДПУ является общедомовым имуществом (статья 36 ЖК). Поэтому содержание ОДПУ входит в понятие содержания общего имущества дома (часть 1 статьи 161 ЖК). Отвечать же за содержание общего имущества должна УО (часть 2 статьи 162 ЖК).

Таким образом, если ОДПУ содержится ненадлежащим образом, УО нарушает свои обязанности, что является лицензионным нарушением на основании пункта 3 постановления Правительства от 28.10.2014 №1110.

14. Может ли филиал УО получить лицензию на управление домом?

Сам филиал получить лицензию не может, это делает УО. Такой вывод изначально был сделан в письме Минстроя от 23.03.2015 №7818-ач/04. Этот же вывод был повторен в письме Минстроя от 15.11.2022 №60372-ИФ/04.

Филиал не является юридическим лицом, то есть самостоятельным участником гражданских правоотношений. Получить лицензию может только участник гражданских правоотношений, то есть юридическое лицо. Если УО создает филиал, то именно УО обращается за получением лицензии, выдается лицензия на УО.

Руководитель филиала может подписать заявление на выдачу лицензии, если он наделен полномочиями от юридического лица. Простого статуса руководителя филиала для этого недостаточно, так как статус руководителя филиала и руководителя юрлица не совпадает (статья 53 ГК).

Если филиал создается на территории другого субъекта РФ, то обратиться за лицензией УО должна именно в лицензирующий орган этого субъекта РФ. Квалификационный аттестат должен быть как у руководителя юридического лица, так и у руководителя филиала.

Важно учитывать, что ответственность за действия филиала несет юридическое лицо.

15. Предъявляется ли требование о размещении информации в ГИС ЖКХ к соискателю лицензии?

Нет, не предъявляется. Такой вывод сделан в письме Минстроя от 15.11.2022 №60372-ИФ/04.

Часто не учитывают, что лицензионное законодательство отличает две категории лиц — тех, кто обращается за лицензией, и тех, у кого уже есть лицензия. Требования для соискателей лицензии и лиц, которым уже выдали лицензию, отличаются.

Так, например, соискатель лицензии объективно лишен возможности разместить сведения в ГИС ЖКХ, потому что никакой деятельности по дому не осуществляет. Поэтому к соискателю лицензии требование по сведениям в ГИС ЖКХ не предъявляется.

Важно отметить, что если у организации уже есть лицензия и она обращается за ее продлением, то организацию проверят на размещение сведений в ГИС ЖКХ.

2023

16. Является ли общежитие многоквартирным домом?

Нет, не является. Это сказано в письме Минстроя от 30.10.2023 №29273-ОГ/00.

К такому выводу Минстрой приходит на том основании, что в общежитии нет общего имущества. Право собственности регистрируется на все общежитие как на здание. Право же собственности на МКД не регистрируется (часть 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ).

Что это означает на практике? Минстрой указывает: «общежитие не является многоквартирным домом (далее — МКД), в силу чего нормы ЖК РФ, регулирующие отношения по управлению МКД, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, по выбору лиц, управляющих МКД, по внесению платы за жилое помещение в МКД, за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях МКД, к общежитиям не применяются... Нормы жилищного законодательства о договоре управления МКД, о выборе управляющей организации по результатам открытого конкурса действуют в отношении МКД, но не действуют в отношении общежитий».

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.