УНИВЕРСИТЕТ
МИНСТРОЯ

Иванова Кристина Николаевна
Директор ЮК «Корпорация», практикующий юрист, спикер Всероссийских мероприятий

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Образовательный курс

«Комплексный подход к организации и эффективному управлению многоквартирными домами»

Лектор

- ✓ Директор ЮК «Корпорация»
- ✓ Практикующий юрист в области ЖКХ более 8 лет
- ✓ Спикер Всероссийских и региональных семинаров, а также информационного портала «Управление ЖКХ»
- ✓ 2 346ч + консультаций
- ✓ 2000+ человек обучила основам ЖКХ
- ✓ 60+ обучающих мероприятий
- ✓ 19 судебных заседаний ежемесячно



Урок 10

Изменения в сфере ЖКХ за 2025г.

План лекции

1. Изменения, которые вступают в силу с 2025г. и влияют на работу УК
2. Обзор практики Верховного суда ВС в сфере ЖКХ.
3. Обзор практики Конституционного суда в сфере ЖКХ
4. Законопроекты в сфере ЖКХ.

Аббревиатуры

- ✓МКД – многоквартирный дом
- ✓УК – управляющая компания
- ✓УО – управляющая организация
- ✓РСО – ресурсоснабжающая организация
- ✓ТСН – товарищество собственников недвижимости
- ✓ГИС ЖКХ – государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства
- ✓АДС – аварийно-диспетчерская служба
- ✓ОИ- общее имущество
- ✓ОСС – общее собрание собственников
- ✓СиР- содержание и ремонт
- ✓СОУТ – специальная оценка условий труда
- ✓МОП – места общего пользования
- ✓КУ- коммунальная услуга
- ✓КР – коммунальный ресурс
- ✓СОИ – содержание общего имущества
- ✓ОДН – общедомовые нужды
- ✓КНМ- контрольные (надзорные) мероприятия

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

ФЗ от 29.10.2024 № 362-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

✓ с 1 января 2025 года страховые взносы для членов советов многоквартирных домов не уплачиваются

Исключение: заключение с такими физ.лицами трудовых и гражданско-правовых договоров.

Ранее: если собственники на ОСС уполномочили управляющую организацию начислять членам Совета МКД вознаграждение, то она обязана удержать с этих средств 13% подоходного налога и 30% страховых взносов.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Постановление Правительства Российской Федерации от 31 июля 2024 г. N 1040 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110»

Вносит изменения в:

Постановление Правительства РФ от 28 октября 2014 г. N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»

✓Вступает в силу 1 марта 2025 года

✓Изменяются правила лицензирования деятельности по управлению МКД

✓В реестр дисквалифицированных лиц будут вноситься сведения об учредителях и участниках УК (с долей в уставном капитале более 50%), лицензия которых аннулирована (ранее только ген.директор УК), а также сведения о других учредителях и участниках УК, если на них уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в МКД и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации

✓Такие лица не смогут занимать руководящие должности в УК, и им запрещено становиться учредителями УК

✓Аналогичные запреты вводятся в отношении учредителей или должностных лиц организаций, которые оказались в банкротстве (запрет будет действовать 3года)

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Постановление Правительства Российской Федерации от 31 июля 2024 г. N 1040 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110»

✓На участников УК будет распространяться лицензионное требование об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления

✓Если лицензиат будет привлечен к административной ответственности за грубое нарушение лицензионных требований, то в течение ближайших трех лет он не сможет не продлить лицензию, ни получить новую.

✓Дисквалифицированный учредитель не сможет инициировать создание новой УК, как минимум, в течение 3 лет – до тех пор, пока не будет исключён из реестра

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Федеральный закон от 26 декабря 2024 г. N 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

Вносит изменения в:

ГрК РФ

ЗК РФ

✓Действуют с 1 марта 2025г.

✓Регистрировать здания, сооружения и машино-места нужно сразу после их строительства или реконструкции. За неисполнение этой обязанности будет наступать ответственность.

✓Регистрация прав и кадастровый учет земельных участков, сведения о границах которых отсутствуют в ЕГРН, приостанавливаются. Это распространяется только на случаи заключения сделок.

✓Собственники зданий и сооружений, не имеющие прав на участки, на которых они расположены, должны приобрести эти участки в собственность или в аренду.

✓Застройщики должны предоставлять заявления о регистрации права собственности дольщиков на помещения и места на автостоянках в многоэтажках.

✓Организации представляют заявления о кадастровом учете, регистрации прав и прилагаемые к ним документы только в электронном виде.

✓Исключение составляют случаи, когда стороной сделки выступает физическое лицо. А также до 01.01.2026 года крестьянские (фермерские) хозяйства, СНТ, ГСК и ТСЖ, временно разрешено подавать документы на бумаге.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

С 3 февраля 2025 года новые основания для внеплановых проверок Ростехнадзора.

С 1 марта 2023 года ведомство получило полномочия в сфере надзора за работой лифтов и подъёмников. Согласно ч. 5 ст. 135.1 № 170-ФЗ, при таком виде контроля не проводятся плановые проверки. Для внеплановых мероприятий установлены индикаторы риска нарушений (приказ от 17.02.2023 № 72). К ним относится отсутствие более 30 календарных дней сведений о выводе из эксплуатации отработавшего свой срок лифта или о вводе нового, если после сдачи дома застройщиком прошло более 20 дней.

Приказом от 15.10.2024 № 321, зарегистрированным Минюстом 22 января 2025г., этот перечень пополнится новыми индикаторами:

✓2 раза и более за месяц Ростехнадзор получил информацию о сбоях в работе оборудования – о подтёках масла в кабине, о непреднамеренных рывках, покачиваниях или об ударах при её движении.
✓3 за полгода жители дома сообщили в службу об избыточной нагрузке на лифт из-за ремонта или из-за остановки других кабин в подъезде МКД. Ранее на подобные сигналы Ростехнадзор не мог реагировать: он был вправе провести проверку только при наличии признаков нарушений, представляющих непосредственную угрозу для жизни людей.
✓Частые жалобы собственников на неполадки в работе подъёмников в доме станут основаниями для дополнительных надзорных мероприятий.
✓Если при проверке инспекторы обнаружат грубые нарушения в работе оборудования, то они вправе остановить кабину.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Федеральный закон от 13 декабря 2024 г. N 463-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и признании утратившей силу части 4 статьи 10 ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"

Вносит изменения в:
ЖК РФ

✓Изменения вступают в силу с 1 марта 2025г.
✓Упразднено применение коммерческих информационных систем для голосования
✓Для заочного голосования можно будет использовать региональную информсистему, созданную по решению высшего исполнительного органа субъекта.
✓Информация о проведении собрания и о его итогах будет направляться в автоматизированном режиме на Госуслуги всем собственникам.
✓Уведомления о собраниях также можно будет размещать в общедоступных местах (на досках объявлений во всех подъездах или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД) <u>без определения этого способа ранее на ОСС.</u>

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Федеральный закон от 13 декабря 2024 г. N 463-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и признании утратившей силу части 4 статьи 10 Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"

✓Администратор общего собрания обязан указать в системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, решение собственника помещения в МКД по каждому вопросу повестки дня, переданное им администратору общего собрания в письменной форме не позднее 48 часов до окончания проведения голосования и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался", и страховой номер индивидуального лицевого счета собственника помещения в многоквартирном доме, а также разместить в системе электронный образ такого решения в течение 24 часов с момента получения такого решения.

✓Собственники помещений в МКД, принявшие до дня вступления в силу настоящего ФЗ на ОСС решение об использовании иной информационной системы для проведения ОСС в МКД, вправе использовать такую информационную систему для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, если сообщения об их проведении были направлены собственникам помещений в многоквартирном доме до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Федеральный закон от 8 августа 2024 г. N 311-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон «О теплоснабжении» и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Вносит изменения в:
ФЗ от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении"
ФЗ от 21 июля 1997 г. N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов"
ФЗ от 26 марта 2003 г. N 35-ФЗ "Об электроэнергетике"

✓Изменения вступают в силу с 1 марта 2025г.
✓Скорректированы вопросы обеспечения готовности к отопительному периоду.
✓Правительство установит критерии надежности теплоснабжения потребителей, а уполномоченный ФОИВ пропишет порядок оценки готовности к отопительному сезону и утвердит схемы теплоснабжения поселений, муниципальных и городских округов, отнесенных к ценовым зонам теплоснабжения.
✓Предусмотрено составление планов действий по ликвидации последствий аварийных ситуаций в сфере теплоснабжения (в т. ч. с применением электронного моделирования аварий). Закреплено, кто их утверждает, актуализирует и согласовывает.
✓Определены органы, которые расследуют причины аварийных ситуаций в порядке, установленном Правительством, перечень профилактических и контрольных (надзорных) мероприятий в рамках федерального государственного энергетического надзора в сфере теплоснабжения.
✓Установлены ответственные за готовность к отопительному сезону субъекты, перечислены их обязанности.
✓Вводится обязанность по резервированию систем теплоснабжения для того, чтобы в случае аварии обеспечить оперативное переподключение от одной системы к другой.
✓Правительство установит критерии надежности теплоснабжения потребителей.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Федеральный закон от 8 августа 2024 г. N 311-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О теплоснабжении" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

УК/ТСЖ должны будут:

1. До 15 апреля разработать и утвердить план подготовки к отопительному периоду, который должен содержать результаты анализа прохождения трех прошлых отопительных периодов, в том числе схемные, режимные и погодные условия, возникшие в текущий отопительный период, аварийные ситуации, особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования. Срок — не позднее 30 апреля.
2. План должен быть заранее согласован с теплоснабжающей организацией, срок на согласование – не более 15 рабочих дней.
3. План в течение 5 рабочих дней со дня его утверждения направляется в орган местного самоуправления
4. План размещается на официальных сайтах (при наличии) управляющих компаний, ТСЖ, ЖСК. Если такой сайт отсутствует, то План размещается на официальном сайте органа местного самоуправления.
5. Оценка обеспечения готовности к отопительному периоду осуществляется комиссией, создаваемой органом исполнительной власти.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Федеральный закон от 8 августа 2024 г. N 311-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О теплоснабжении" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Каждому объекту теплоснабжения (МКД) будет дана оценка на основании значения индекса готовности в соответствии с формулами, установленными в оценочных листах.

В отношении управляющих организаций расчет индекса готовности и проверка оценочных листов осуществляется теплоснабжающей организацией, на основании документов (информации), представленных в комиссию.

6. Результаты оценки обеспечения готовности оформляются в акте комиссии (не позднее 10 сентября). Паспорт обеспечения готовности к отопительному периоду выдается в течение 5 рабочих дней со дня подписания акта (но не позднее 15 сентября).

Лица, не получившие паспорт до 15 сентября, обязаны продолжить подготовку к отопительному периоду посредством устранения указанных в оценочном листе замечаний.

7. В случае неустранения замечаний комиссия в течение 5 рабочих дней со дня подписания акта передает сведения органам жилищного надзора.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Постановление Правительства РФ от 29 августа 2024 г. N 1176

✓изменения в Правила предоставления коммунальных услуг N 354, Правила заключения договоров ресурсоснабжения между РСО и УК N 124 и Постановление N 603 (о региональных полномочиях в области расчетов за коммунальные услуги)
✓Изменения начнут действовать с 01.03.2025
✓регион вправе принять решение (в отношении всех или части муниципалитетов) о переходе к способу оплаты комуслуги по отоплению в течение отопительного периода – не позднее чем за 3 месяца до начала применения нового способа, но применять его можно как с начала отопительного периода, так и с начала года
✓принимать обратное решение (о равномерной оплате в течение всего года) регионы больше не смогут.
✓Москве разрешено принимать свой порядок расчета платы за отопление в течение календарного года – в том числе определять расчет среднемесячного объема теплоэнергии на отопление, порядок и сроки корректировок.
✓установлено, что для целей расчета платы за ЖКУ приоритет имеют сведения о площади помещения из ЕГРН, а не из БТИ,
✓установлено, что если регион изменил способ оплаты коммунальной услуги по отоплению (чтобы платить только в отопительный сезон), УК осуществляет корректировку размера платы в любом расчетном периоде начиная с периода, в котором применяется новый способ оплаты, до окончания соответствующего отопительного периода или равномерно в течение нескольких расчетных периодов отопительного периода, в котором осуществлен переход к применению нового способа,
✓уточняется порядок расчета количества коммунального ресурса по среднемесячному объему потребления,
✓уточняется расчет количества месяцев отопительного периода для целей расчета платы за отопление по нормативам

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Постановление Правительства Российской Федерации от 29 августа 2024 г. N 1176 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"

Вносит изменения в:

Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"

Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. N 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами"

Постановление Правительства РФ от 29 июня 2016 г. N 603 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг«

✓С 1 марта 2025 г. вносятся изменения в правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов.

✓При неисправности, истечении срока эксплуатации общедомового счетчика тепла плату будут рассчитывать исходя из среднемесячного объема потребления. Приведена соответствующая формула.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Постановление Правительства Российской Федерации от 27 июня 2024 г. N 864 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"

Вносит изменения в:

Постановление Правительства РФ от 30 ноября 2021 г. N 2115 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче тепловой энергии, теплоносителя, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации"

Постановление Правительства РФ от 30 ноября 2021 г. N 2130 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации"

✓С 1 марта 2025 г. договоры с ресурсоснабжающими компаниями на подключение к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения можно будет заключать через Госуслуги. При подаче заявок предусматривается возможность автоматического заполнения полей интерактивных форм и направление необходимых документов в электронном виде.

✓Возможность личного обращения при этом не отменяется.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 августа 2024 г. N 532/пр "О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2015 г. N 963/пр"

Вносит изменения в:

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2015 г. N 963/пр "Об утверждении формы выписки из реестра дисквалифицированных лиц управляющих организаций и порядка ее предоставления"

✓С 1 марта 2025 г. вводится новая форма выписки из реестра дисквалифицированных лиц управляющих организаций МКД. Это связано с изменением правил ведения реестра. Уточнены категории лиц, которые вносятся в реестр.
✓Новая форма, а также порядок предоставления выписки будут действовать до 1 марта 2028 г.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 20 марта 2024 г. N 2 "О внесении изменений в санитарные правила СП 2.1.3678-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг", утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 24.12.2020 N 44"

Вносит изменения в:

Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 24 декабря 2020 г. N 44 "Об утверждении санитарных правил СП 2.1.3678-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг"

✓Изменения вносятся с 1 марта 2025г.
✓Скорректированы санитарно-эпидемиологические требования к зданиям и помещениям для оказания услуг, выполнения работ, продажи товаров.
✓В частности, ранее очистка мусоросборников требовалась при заполнении 2/3 их объема. Теперь установлен запрет на заполнение контейнеров сверх их краев.
✓Отменена норма, согласно которой размеры площадки для сбора ТКО должны превышать площадь основания контейнеров на 1 м во все стороны.
✓Уточнено, какие помещения для оказания медуслуг размещаются без естественного освещения или с освещением вторым светом при условии обеспечения нормируемых показателей микроклимата и кратности воздухообмена.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Федеральный закон от 26.02.2024 № 22-ФЗ о переносе сроков вступления в силу требований № 194-ФЗ о лицензировании работ по дератизации, дезинсекции и дезинфекции

✓основание для расторжения договора
✓Дезинфекция, дезинсекция и дератизация, в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения станут лицензируемыми видами деятельности с 1 марта 2025 года. Выдавать лицензии будет Роспотребнадзор.
✓Организации и ИП, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по дезинфекции, дезинсекции и дератизации в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, обязаны получить лицензию на осуществление данной деятельности не позднее 1 марта 2025 года.

Согласно пункту 4 постановления Правительства №337, получить лицензию на дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию можно при наличии:

✓ зданий, строений, сооружений, помещений для приготовления и хранения дезинфекционных средств;
✓ программы производственного контроля, которая нужна для осуществления лицензируемого вида деятельности;
✓ оборудования и технических средств, необходимых для оказания услуг, составляющих лицензируемую деятельность, а также средств индивидуальной защиты (СИЗ) для дезинфектора;
✓ работников с образованием, необходимым для оказания услуг — подробнее требования к специалистам прописали в таблице.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Приказ Минстроя России от 13.02.2025 N 77/пр "О внесении изменений в состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства", установленные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 февраля 2024 г. N 79/пр"

- ✓ Зарегистрировано в Минюсте России 21.02.2025 N 81352
- ✓ Вступит в силу с 1 сентября 2025г.

Новый объем – обязанность размещать информацию об операторах связи, сети связи которых размещены на объектах общего имущества:

- ✓ Наименование, сведения о лицензии, срок начала монтажа сетей – в течение 10 раб. дней со дня запроса
- ✓ Номер телефона для связи с оператором связи, а также круглосуточный номер телефона технической поддержки оператора связи, Реквизиты заявления собственника, Максимальная мощность энергопринимающих устройств , Категория надежности энергопринимающих устройств, Состав сетей связи, в том числе перечень средств связи и линий, Характеристики присоединения – в течение 10 дней со дня подписания выполненных работ.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Письмо Минстроя России от 24.01.2025 N 3523-АЕ/04 «Об особенностях регулирования жилищных отношений»

Минстрой рассмотрел вопрос об особенностях регулирования жилищных отношений

отмечается, что ожидаемый срок принятия постановления Правительства РФ, которым будут установлены особенности начисления пени за неполное и (или) несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт и иных санкций, - март - апрель 2025 года. ГЖИ рекомендует применять ставку 9,5% при начислении пеней.

Действие указанного акта Правительства РФ также будет распространено на правоотношения, возникшие с 1 января 2025 года.

Письмо Минстроя России от 03.02.2025 N 2748-ОГ/00

«О порядке применения ставки рефинансирования Центрального банка РФ при расчетах пеней на сумму задолженности по оплате ЖКУ»

до 31 декабря 2024 года включительно применялась ставка рефинансирования Банка России (9,5%). С 1 января 2025 года при расчетах пеней на сумму задолженности по оплате ЖКУ применяется действующая ключевая ставка Банка России.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Постановлением от 10.02.2025 № 127 в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2024 № 238-ФЗ скорректировано ПП РФ № 615 о капремонте

✓Вступил в силу 21 февраля 2025г.

✓В рамках ремонта обязательно заключается договор строительного подряда, а не об оказании услуг и проведению работ.

✓Регионы могут возложить контроль за капремонтом на исполнительные органы власти или подведомственные учреждения (ч. 8 ст. 166 ЖК РФ). Тогда не нужно проводить предварительный конкурс по выбору подрядчика для этих работ.

✓В МКД со спец.счетами собственники на ОСС могут отказать от услуг такой организации и выбрать иную.

✓Если дом является объектом культурного наследия, то у подрядчика, который будет проводить ремонт, должна быть лицензия на деятельность по сохранению объектов-памятников.

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Федеральный закон от 03.02.2025 N 6-ФЗ
«О внесении изменений в статью 173 Жилищного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

До конца 2026 года продлеваются правомочия Правительства устанавливать особенности начисления пени в случае неполного и (или) несвоевременного внесения коммунальных платежей

На основании статьи 9 Федерального закона от 14 марта 2022 г. N 58-ФЗ Правительством были установлены особенности регулирования жилищных отношений, предусматривающие, в частности, использование пониженной ставки для начисления пени в случае неполного и (или) несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт.

После вступления в силу настоящего закона Правительство сможет продлить применение указанных особенностей или установить новые на период с 1 января 2025 года до 2026 года включительно.

! Предусмотрено увеличение установленного частью 8 статьи 173 ЖК РФ минимального уровня собираемости взносов граждан на капитальный ремонт на специальных счетах с 50 до 60 % (В случае если такой уровень не будет достигнут, средства, находящиеся на специальном счете, могут быть в установленном порядке переведены на счет регионального оператора).

Изменения в сфере ЖКХ 2025г.

Постановление Правительства РФ от 07.02.2025 N 126
«О проведении на территории Московской области эксперимента по направлению платежного документа для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирных домах в электронной форме без его дублирования на бумажном носителе»

В Московской области запущен эксперимент по переходу на электронные квитанции ЖКХ

- ✓ Цели проведения эксперимента - повышение доступности получения платежных документов и снижение объема бумажного документооборота на территории Московской области.
- ✓ В период проведения эксперимента жители Московской области смогут добровольно отказаться от получения платежных документов на бумажном носителе. В таком случае граждане будут получать их в электронной форме через личный кабинет на региональном портале госуслуг.
- ✓ Эксперимент будет проводиться по 1 октября 2025 года.

Обзор практики Верховного суда в сфере ЖКХ

Новая УК не отвечает перед Фондом капремонта за расходование средств ФКР, которое было допущено ранее, чем она приступила к управлению МКД

Определение Верховного Суда РФ от 3 декабря 2024 г. N 308-ЭС24-21449

МКД находилось в управлении ТСЖ, которое являлось также владельцем спец счета. ТСЖ истратило более 100 000 руб на капремонт лифтов.
Впоследствии МКД перешел под управление УК и собственники приняли решение об изменении способа формирования.
УК перечислила Фонду средства со спец. счета, но на 100 тыс меньше - ремонт лифтов являлся текущим, а не капитальным, следовательно, нельзя было расходовать на его оплату средства ФКР, размещенные на спецсчете.
ФКР попытался взыскать стоимость спорного ремонта с УК, но потерпел неудачу:
- УК приступила к управлению МКД в 2019 году, а ТСЖ было ликвидировано только в 2021, решение о формировании ФКР на счете Фонда принято в 2022. Следовательно, новым владельцем спецсчета до принятия собственниками помещений МКД решения об изменении способа формирования ФКР являлась именно УК,
- на момент заключения договора на выполнение спорных ремонтных работ и окончания УК не осуществлял полномочия по управлению общим имуществом МКД и не мог иметь какого-либо отношения к заключенному договору и исполненных по нему работ. **Смена формы управления МКД не может являться основанием для возложения ответственности на избранную УК за расходование ликвидированным ТСЖ средств капитального ремонта**;
- УК не является правопреемником ТСЖ

Суд также пришел к выводу, что спорный ремонт лифта являлся капитальным:
- Фонд исходил из того, что поскольку выполненный объем работ составляет менее 80% (работы по капитальному ремонту) от ремонтируемого лифтового оборудования, то спорные работы относятся не к капитальному, а к текущему ремонту ОИ МКД, что в силу положений статей 166, 174 ЖК РФ исключает финансирование за счет средств ФКР;
- между тем, в соответствии с пунктом 7.6.2 "ГОСТ Р (утв. и введен в действие приказом Росстандарта от 06.03.2014 N 93-ст), действовавшего в период проведения ремонта лифтов в 2017 году, в состав работ, выполняемых при капремонте лифта (работ капитального характера), входят ремонт или замена **одного или нескольких узлов (составных частей), в том числе канатоведущего шкива лебедки главного привода, барабана трения**;
- при этом спорные выполненные работы были именно работами по замене канатоведущих шкивов и канатов.

Обзор практики Верховного суда в сфере ЖКХ

Бесхозные сети: ОМСУ должен возместить УК расходы на устранение аварий на сетях, но не кадастровые работы, проведенные в целях постановки сетей на учет

Определение Верховного Суда РФ от 6 декабря 2024 г. N 307-ЭС24-21862

УК пыталось взыскать с ОМСУ свои убытки - расходы, понесенные в связи решением проблем бесхозных сетей водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации (от границ домов до точки подключения к сетям РСО):
- расходы на проведение аварийно-восстановительных работ (откачка КНС, ремонт, демонтаж и монтаж блока управления КНС, промывка засора в трубах наружной канализации, замывка и демонтаж частей насоса КНС),
- расходы на проведение кадастровых работ, которые, по мнению УК, были необходимы для постановки на учет бесхозяйных спорных объектов недвижимости - водопроводной сети и сети канализации (указанные сети, действительно, были приняты Росреестром на учет бесхозяйных объектов недвижимого имущества, что не оспаривалось сторонами).

Суды удовлетворили иск частично, отказав во взыскании стоимости кадастровых работ:

- в подп. 4 п. 1 ст. 14 Закона об общих принципах организации МСУ предусмотрено, что к вопросам местного значения относится, в частности, организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;
- согласно ч. 5 ст. 8 Закона о водоснабжении и водоотведении в случае выявления бесхозяйных объектов централизованных систем ГВС, ХВС и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и канализационных сетей, путем эксплуатации которых обеспечиваются водоснабжение и (или) водоотведение, эксплуатация таких объектов осуществляется гарантирующей организацией либо организацией, которая осуществляет ГВС, ХВС и (или) водоотведение и водопроводные и (или) канализационные сети которой непосредственно присоединены к указанным бесхозяйным объектам, со дня подписания с органом МСУ передаточного акта указанных объектов до признания на такие объекты права собственности или до принятия их во владение, пользование и распоряжение оставившим такие объекты собственником;

Обзор практики Верховного суда в сфере ЖКХ

- совокупное толкование приведенных норм права позволяет прийти к выводу о том, что если на территории муниципального образования выявлены бесхозяйные водопроводная и канализационная сети, не имеющие эксплуатирующей организации, у органа МСУ возникает обязанность по обеспечению их содержания и обслуживания. Обязанность учета и оформления затрат на содержание бесхозяйных объектов централизованного водоснабжения и водоотведения возложена на ОМСУ в целях исключения ситуации, при которой какие-либо объекты централизованного водоснабжения никем не обслуживаются, что может привести к ухудшению качества услуг водоснабжения и поставляемого ресурса или невозможности оказания таких услуг в дальнейшем;
- при этом выявление бесхозяйных сетей водоснабжения и водоотведения влечет за собой возникновение у ОМСУ обязанности по определению гарантирующей организации, водопроводные и (или) канализационные сети которой непосредственно соединены с указанными бесхозяйными сетями и которая будет осуществлять содержание и обслуживание данных сетей, поскольку именно такая организация обязана обеспечивать надежное и бесперебойное водоснабжение потребителей и водоотведение вне зависимости от факта наличия в централизованной системе водоснабжения и водоотведения бесхозяйных сетей;
- согласно ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Расходы истца по устранению последствий аварий на спорном участке сети в заявленном размере подтверждаются материалами дела;
- вместе с тем не имеется оснований для взыскания с ОМСУ убытков в виде расходов, понесенных истцом на оплату кадастровых работ, в связи с тем, что работы по постановке спорных сетей на кадастровый учет были выполнены по инициативе самого истца без наличия к тому каких-либо оснований. Каких-либо документов, свидетельствующих о необходимости выполнения истцом данных работ, материалы дела не содержат.

Отказывая ОМСУ в пересмотре дела, Верховный Суд РФ отметил следующее:
- ОМСУ не отрицает нахождение спорных сетей на территории муниципального образования, а равно не оспаривает факт и размер неосновательно понесенных истцом расходов,
- довод ОМСУ о наличии у организации ВКХ, использовавшей бесхозяйные водопроводные сети в своей деятельности, возможности учесть расходы по их эксплуатации при установлении тарифов и обязанности нести бремя их содержания, подлежат отклонению,
- поскольку названная организация (РСО) от несения соответствующих расходов отказалась;
- граждане, в интересах которых в гражданском обороте выступает истец, являются непрофессиональными участниками отношений по эксплуатации водопроводных сетей, ввиду чего им не может быть отказано в выборе управомоченного субъекта, обязанного компенсировать принятые ими на себя в отсутствие правовых оснований и фактически понесенные расходы.

Обзор практики Верховного суда в сфере ЖКХ

Если ОМСУ уведомлен о выборе УК в МКД, он не вправе начинать открытый конкурс по отбору новой УК для управления домом, даже если ОГЖН отказал новой УК во внесении дома в реестр лицензий

Определение Верховного Суда РФ от 10 декабря 2024 г. N 305-ЭС24-21268

Собственники помещений в МКД (находился под управлением временной УК) выбрали на ОСС новую УК для управления домом и заключили с ней договор управления. Новая УК дважды уведомляла об этом факте орган местного самоуправления (с приложением протокола ОСС и договора управления). Тем не менее ОМСУ провел открытый конкурс и отобрал на нем другую УК для управления тем же самым домом.

Суды двух инстанций, - где избранная УК пыталась признать результаты конкурса недействительным, - поддержали ОМСУ:

- орган МСУ не был надлежащим образом уведомлен о выборе новой УК,
- данное решение ОСС все равно не было фактически реализовано, потому что один договор управления еще ни о чем не говорит,
- ну и главное, - ОГЖН-то отказал УК во внесении изменений в реестр лицензий, при этом, ранее эта же УК уже оспаривала более ранний отказ ОГЖН по тому же дому в арбитражном суде, который подтвердил законность отказа орган жилнадзора!

Обзор практики Верховного суда в сфере ЖКХ

Однако суд округа отменил состоявшиеся судебные акты и признал недействительными результаты открытого конкурса:

- в силу п. 39 Правил N 75 в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в МКД выбрали способ управления МКД или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится;
- способ управления МКД выбирается на ОСС и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение ОСС о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в МКД (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ), а МКД может управляться только одной УК (ч. 9 ст. 161 ЖК РФ);
- во исполнение требований жилищного законодательства в части выбора способа управления МКД и выбора УК, собственниками помещений спорного МКД было принято решение об избрании способа управления МКД - управление УК (истцом), что подтверждается протоколом ОСС, в целях реализации выбранного способа управления между собственниками помещений в МКД и УК был заключен договор управления N 4. Истец направил в адрес ОМСУ уведомление об избрании собственниками дома по указанному адресу способа управления МКД - УК, приложив протокол ОСС и договор управления указанным домом, подписанный более чем 50% собственников;
- таким образом, ОМСУ не вправе был проводить конкурс, поскольку способ управления спорным МКД уже был выбран собственниками помещений самостоятельно при проведении собрания, в связи с чем, при получении уведомления и проверке изложенных в нем оснований, ответчик обязан был отказаться от проведения конкурса в силу п. 39 Правил;
- вопреки выводам судов, отсутствие в реестре лицензий сведений об управлении истцом МКД не могло рассматриваться в качестве основания вывода о нереализованности выбранного способа управления МКД, исходя из положений п. 39 Правил, и опровергать утверждение истца о реализации выбранного способа управления со ссылкой на оформление протоколов и заключение договоров управления.

Обзор практики Верховного суда в сфере ЖКХ

Если в квартире долгие годы никто не живет, местонахождение собственников неизвестно, а УК неоднократно сообщала об этом в ОМСУ, то бездействие ОМСУ является недобросовестным, а квартира – выморочной

Определение Верховного Суда РФ от 19 декабря 2024 г. N 308-ЭС24-21989

УК взыскала с ОМСУ долги по ЖКУ за квартиры, которые УК полагала выморочными. ОМСУ оправдывался тем, что официально выморочный статус спорного жилья не доказан. Однако суд счел, что двум квартирам, собственники которых умерли в 1999 году, и одной квартире, собственник которой скончался в 2015, а наследники не обнаружены, задолженность правомерно взыскана с администрации города как лица, обязанного принять выморочное имущество.
При это еще более развернутая правовая позиция представлена в отношении остальных квартир, смерть собственников которых
- по официальным данным - не зарегистрирована:
- собственниками спорных квартир являлись граждане 1940 и 1953 года,
- согласно данным Нотариальной палаты края в реестре наследственных дел сведения о смерти, а также об имеющемся наследственном деле в отношении данных граждан отсутствуют,
- согласно данным ОСФР края в базе данных индивидуального (персонифицированного) учета в системе обязательного пенсионного страхования эти граждане зарегистрированы, умершими не значатся, однако и получателями пенсии не являются,
- однако, согласно справок паспортиста УК, данные граждане умерли "со слов соседей/ в ЗАГСе данных нет/ пропал без вести"

Обзор практики Верховного суда в сфере ЖКХ

Таким образом, указанные граждане уже длительное время в жилых помещениях фактически не проживают, их фактическое местонахождение неизвестно,

- при этом в материалы дела представлены письма УК в администрацию города о том, что данные граждане пропали без вести, их квартиры потенциально могут являться выморочным имуществом,
- согласно ст. 42 ГК РФ гражданин может быть по заявлению заинтересованных лиц признан судом безвестно отсутствующим, если в течение года в месте его жительства нет сведений о месте его пребывания. Признание гражданина безвестно отсутствующим является основанием для снятия его с регистрационного учета по месту жительства;
- ответчиком с 2013 года спорные квартиры не были приняты в качестве выморочного имущества в порядке ст. 1151-1158 ГК РФ;
- таким образом, уже длительное время имеются все основания для инициирования ответчиком судебного процесса о признании упомянутых граждан безвестно отсутствующими, умершими. ГПК РФ не указывает, кто может быть заявителем по данным делам. В соответствии со ст. 3, 4 ГПК РФ с таким заявлением вправе обратиться любое заинтересованное лицо;
- ответчик, действуя разумно и добросовестно, обладая с 2013 года сведениями о пропаже без вести / смерти этих граждан, **должен был обратиться в судебном порядке с требованиями об объявлении граждан умершими в порядке ст. 45 ГК РФ** с целью принятия в последующем вышеуказанных квартир в муниципальный жилищный фонд социального использования, чего сделано не было;

Верховный Суд РФ отказал ОМСУ в пересмотре дела, отметив, что поведение ответчика является недобросовестным, поскольку оно направлено на уклонение ответчика от принятия на себя обязательств по спорным квартирам, в том числе в части оплаты коммунальных услуг.

Обзор практики Верховного суда в сфере ЖКХ

Если собственники МКД перешли на прямые договоры по услуге отопления, предъявлять к УК иск (даже в части отопления ОИ) неправомерно

Определение Верховного Суда РФ от 28 декабря 2024 г. N 310-ЭС24-22123

РСО предъявила к УК иск о взыскании задолженности за теплоэнергию, потребленную частью МКД (подземной автостоянкой). Несмотря на то, что между жителями дома и РСО существуют прямые договорные отношения, РСО сослалась на то, что фактически переход на прямые договоры не состоялся, потому что УК не уведомила РСО о собственниках нежилых помещений в доме. Задолженность образовалась из-за того, что ранее ОГЖН предписал РСО пересчитать плату на ОДН , выставляемую собственникам, в сторону уменьшения.

Отказывая в иске, суд указал:
- положения ст. 157.2 ЖК РФ определяют единый порядок перехода собственников помещений в МКД на прямые договоры с РСО, который предусматривает необходимость принятия ОСС соответствующего решения и его направление инициатором собрания в РСО. Предоставление каких-либо иных документов как управляющей организацией (товариществом, кооперативом), так и собственниками помещений МКД положениями статьи 157.2 ЖК РФ не предусмотрено, в связи с чем РСО не вправе отказаться от заключения прямых договоров, а может лишь перенести срок, с которого такие договоры считаются заключенными, на три месяца;
- решение ОСС, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в МКД. Каких-либо исключений для собственников машино-мест в таких случаях законодательством не предусмотрено;
- таким образом, исполнителем коммунальной услуги по отоплению в спорном периоде стал истец,
- именно истец в соответствии с п. 40 Правил N 354 производит начисление платы за отопление, включающей в себя индивидуальное потребление и расходование в целях СОИ, которую потребитель вносит совокупно. Помимо платы за поставленный в жилые и нежилые помещения ресурс, РСО собственникам также выставляются счета на оплату тепловой энергии на ОДН;
- ответчик же из данных правоотношений выбыл, в связи с чем оснований для удовлетворения требований к нему не имеется.

Обзор практики КС РФ за 2024г.

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 18 июля 2024 г. № 39-П

Позиция Прокуратуры: прокурорский надзор нельзя относить к государственному надзору "по смыслу действующего законодательства" для целей применения "скидки" на размер штрафа

Конституционный Суд РФ не согласился с этой логикой и отметил следующее:

- ✓ Прокуратура также осуществляет деятельность по предупреждению, выявлению и пресечению нарушения обязательных требований, аналогичную по содержанию выполняемой отраслевыми органами контроля (надзора) в пределах их компетенции;
- ✓ это дает основания рассматривать спорную норму с позиции предоставления бизнес-субъектам дополнительных гарантий при привлечении к административной ответственности, – в том числе в случаях выявления административного правонарушения в ходе прокурорской проверки;
- ✓ если к нарушителям, проступки которых обнаружил прокурор, не применяется льгота, предусмотренная ч. 1.3-3 ст. 32.2 КоАП РФ, то выходит, что возможность уплаты штрафа в половинном размере зависит только от способа организации контрольной функции государством. В этом случае нарушители, которых проверяет прокуратура, оказываются в худшем правовом положении;
- ✓ федеральный законодатель должен изменить спорное правовое регулирование,
- ✓ впредь до внесения изменений в КоАП РФ в случае выявления административного правонарушения в ходе проверки, проведенной органами прокуратуры, должна предоставляться предусмотренная положением части 1.3-3 статьи 32.2 КоАП РФ возможность льготной (в половинном размере) уплаты административного штрафа;

Обзор практики КС РФ за 2024г.

Постановление КС РФ от 18 апреля 2024 года № 19-П

Суд запретил УК "бросать" МКД в связи с окончанием договора управления

УК, у которой прекратился договор управления МКД, в связи с чем внесены соответствующие изменения в реестр лицензий, обязана продолжать управление МКД до тех пор, пока домом не начнет управлять новая УК (ТСЖ / жилищный кооператив) либо дом не перейдет на непосредственное управление. Все это время прежняя УК не вправе оставить дом без своего управления. Такое регулирование, безусловно, ограничивает для УК свободу предпринимательства, однако это ограничение направлено на защиту жилищных прав граждан и потому "не лишено конституционной целесообразности".

Предыстория: УК дождалась окончания срока действия ранее заключенного договора управления и подала в орган жилнадзора заявление об исключении данного дома из реестра лицензий. Дом был исключен, и УК перестала следить за ним. Однако через несколько месяцев РСО потребовала от УК заплатить за ресурсы, поданные в МКД уже после исключения дома из реестра лицензий. УК заявляла, что не управляла домом и не выставляла жителям счета за ЖКУ - суды всех инстанций, включая Верховный Суд РФ, отметили, что:
- единственное, что устанавливает ЖК РФ в качестве последствия прекращения договора управления - это предусмотренная ч. 10 ст. 162 ЖК РФ обязанность по передаче документации на МКД и иных принадлежностей тем лицам, которые поименованы в названной норме;
- техническая документация на МКД, ключи, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации спорного МКД и управления им ответчик никому не передавал (в силу отсутствия желающих);
- значит, никакое другое лицо спорным МКД в спорный период не управляло;
- с учетом отсутствия обстоятельств, предусмотренных в ч. 3 ст. 200 ЖК РФ (не подтверждено управление указанным МКД в спорный период какой-либо иной организацией), именно ответчик должен был управлять спорным МКД в спорный период, более того, - быть исполнителем коммунальным услуг в доме и оплачивать РСО стоимость коммунальных ресурсов.

Обзор практики КС РФ за 2024г.

УК пожаловалась в Конституционный Суд РФ, который согласился с тем, что спорные нормы ЖК РФ и впрямь ограничивают права управляющих МКД организаций, однако такое ограничение является конституционно приемлемым, поскольку обеспечивает разумный баланс частных и публичных интересов и поддерживает взаимное доверие государства и общества:

- в ЖК РФ детально не урегулирован порядок прекращения деятельности по управлению МКД в случае окончания срока действия договора управления таким домом. Поэтому в судебной системе сформировалось два противоположных подхода к уяснению данного порядка;
- согласно первому подходу, УК не может быть понуждена к исполнению обязанностей по управлению таким домом и не вправе продолжать начислять и взимать с собственников помещений плату за ЖКУ.
- однако данный подход, по мнению Конституционного Суда РФ, является узкоотраслевым, поскольку игнорирует конституционные предписания о запрете злоупотреблять предоставленными правами и необходимости поддерживать оптимальный баланс прав и обязанностей граждан, а также о возможности ограничения федеральным законом прав и свобод в конституционно значимых целях;
- поэтому Конституционному Суду РФ представляется верным противоположный подход, которого придерживались арбитражные суды в данном деле, и согласно которому УК - в интересах обеспечения непрерывности деятельности по управлению МКД - не вправе уклониться от управления домом (в том числе и от уплаты поставленных в МКД коммунальных ресурсов) после прекращения договора управления и исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта вплоть до возникновения обязательств по управлению данным домом у других лиц;
- возложение на УК обязанности продолжать управление МКД после прекращения договора управления и исключения дома из реестра лицензий объективно продиктовано целями непрерывного обеспечения безопасной эксплуатации МКД.

Обзор практики КС РФ за 2024г.

Постановление КС РФ от 27 мая 2024 года № 25-П о признании регистрации гражданина по месту жительства в качестве доказательства фактического принятия наследства

Гражданин обратился в суд с требованием об установлении факта принятия наследства. Его мать получила по завещанию квартиру, в которой заявитель был зарегистрирован. Позднее мать скончалась. Суды не нашли доказательств совершения действий по фактическому принятию наследства ни самим заявителем, ни его матерью. Регистрация не была учтена. При этом был удовлетворен встречный иск органа о признании квартиры выморочным имуществом и о выселении из нее гражданина. Заявитель считает нормы ГК РФ о принятии наследства неконституционными, поскольку они не позволяют учитывать регистрацию по месту жительства. Конституционный Суд указал следующее.

Регистрация по месту жительства является уведомительным способом учета граждан. Наличие регистрации в жилом помещении, которое входит в наследственную массу, не подменяет установленных ГК РФ способов принятия наследства.

В случае, когда регистрация сохраняется после истечения срока для принятия наследства вплоть до момента возникновения спора о признании жилого помещения выморочным имуществом, гражданин не предпринимал действий по отказу от принятия наследства, наличие у него регистрации может в совокупности имеющихся доказательств свидетельствовать о намерении владеть и пользоваться данным объектом.

Если уполномоченные органы затягивают оформление прав на это имущество как на выморочное, а потом заявляют требования на него, то гражданину становится сложнее доказать, что он принял наследство фактическими действиями. В таком случае значение регистрации по месту жительства еще больше повышается.

Оспариваемые нормы не противоречат Конституции РФ. Они предполагают, что если на дату открытия наследства гражданин был зарегистрирован в жилом помещении и оставался зарегистрированным в нем на момент возникновения спора, то регистрация может быть учтена наряду с иными основаниями для принятия наследства.

Обзор практики КС РФ за 2024г.

Постановление КС РФ от 2 июля 2024 года № 34-П оплата дополнительных услуг по общей квитанции еще не означает согласия жителя МКД на получение этой услуги

Жительница обнаружила, что длительное время оплачивала по общей квитанции кабельное телевидение. Согласием на получение услуги считалось внесение первого платежа. Деньги вернуть не удалось, так как заявительница более 3 лет не проявляла должной осмотрительности, не удостоверилась, какие услуги оплачивает. Оборудование в МКД было доступно, значит жительница могла в любое время к нему подключиться.

Конституционный Суд РФ проверил оспариваемые нормы. Они не противоречат Конституции. Договоры могут заключаться через выполнение конклюдентных действий. Но заключение договоров с потребителями имеет свои особенности. Для граждан квитанция традиционно предназначена для оплаты иных услуг. Они могут не осознавать, что внесением платежа дают согласие на заключение договора.

Одностороннее включение в нее спорных сумм может расцениваться как навязывание услуг и не означает, что они могут быть оказаны без согласия потребителя. Поэтому оплата не свидетельствует о признании сделки заключенной. Если потребитель не выразил волю на дополнительный сервис, он вправе его не оплачивать.

Условия договора и порядок его заключения должны быть разъяснены потребителю. Это обязанность предпринимателя, риск и неблагоприятные последствия неисполнения которой должны быть возложены на него, а не на потребителя, который не должен ежемесячно проверять квитанцию.

Дело заявительницы подлежит пересмотру. Право на возмещение имеют и другие потребители, которые уже обращались ранее с требованием вернуть ошибочно уплаченные средства.

Обзор практики КС РФ за 2024г.

Определение КС РФ от 12 марта 2024 года № 554-О «О решении ОСС по вопросам использования общего имущества третьими лицами для размещения вывесок»

Поводом послужила жалоба УО - оно безуспешно пыталось взыскать с субарендатора помещения неосновательное обогащение в размере платы (установленной решением ОСС) за размещение вывески. Отказывая в удовлетворении таких требований, суды со ссылкой на п. 3 ч.2 ст. 44 ЖК РФ отметили, что :

✓спорная вывеска являлась информационной, а не рекламной,
✓следовательно, ее установка обязательна в силу закона,
✓поэтому в одобрении ОСС монтаж такой вывески не нуждается;
✓размещая вывеску, субъект права исполняет публичную обязанность в интересах неограниченного круга лиц, а потому он не может быть признан на основании главы 60 ГК РФ обогатившимся за чужой счет;
✓и права и законные интересы собственников не нарушены размещением спорной вывески.

УО с этим не согласилось - по его мнению, потребность в использовании фасада МКД для размещении вывески должна подталкивать ее владельца договариваться с собственниками фасада (если они настаивают на плате), а вовсе не дают право использовать фасад без разрешения собственников и на безвозмездной основе. В противном случае будут очевидно попраны гарантии права частной собственности, установленные ст. 35 Конституции РФ.

Обзор практики КС РФ за 2024г.

Конституционный Суд РФ объяснил, почему указанная позиция УО неверна:

✓собственники помещений в МКД вправе использовать его фасад для размещения рекламы с учетом порядка пользования фасадом, установленного решением ОСС, и по смыслу ст. 615 ГК РФ и ч. 2 ст. 30 ЖК РФ они могут передать это право арендаторам и субарендаторам, которые, будучи заинтересованы в использовании фасада как части общего имущества в доме не по прямому назначению, должны получить на это согласие;
✓однако в соответствии с Законом о защите прав потребителей потребители имеют право на получение информации о товарах, работах, услугах и об их изготовителях, исполнителях, продавцах, а в силу п. 1 ст. 8 и п. 1 ст. 9 того же Закона изготовитель, исполнитель, продавец обязаны довести до сведения потребителя, а продавец и исполнитель размещают данную информацию на вывеске. Нарушение же права потребителя на получение необходимой и достоверной информации влечет предусмотренную законом ответственность;
✓при этом информация, размещаемая на вывеске, не является рекламой
✓существующий порядок размещения рекламы принципиально отличается от порядка размещения информационной вывески.
✓размещение информационной вывески обусловлено нормами Закона о защите прав потребителей, а потому ОСС не вправе препятствовать в таком размещении лицу, эксплуатирующему помещение в доме, независимо от того, на каком праве (собственности, аренды и т.д.) оно владеет и пользуется этим помещением. Для размещения такого рода вывески и для ее эксплуатации на безвозмездной основе решение ОСС не требуется;

Законопроекты

Законопроект № 552424-8 о внесение изменений в ст. 157-3 ЖК РФ и ст.211 ГПК РФ

✓26 февраля 2025г. принят в первом чтении

✓Планируют прописать обязанность в ЖК РФ допускать газовиков в помещение для ТО и ремонта ВКГО

✓Предлагается установить сокращенные сроки рассмотрения судами дел о допуске специалистов (12 дней) , а также предусмотреть немедленное исполнение решения суда.

Законопроекты

На заседании 13 февраля 2025 года Конституционный Суд РФ принял к рассмотрению *запрос группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности* п. 1 ст. 333.19 и п. 1 ст. 333.21 НК РФ, а также пп. 45 и 47 ст. 2 Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах" (увеличение размеров госпошлин при обращении в суды)

Соответствующая информация размещена на официальном сайте Конституционного Суда РФ.

Законопроекты

Законопроект № 835235-8 о внесение изменений в КоАП РФ

✓24 февраля 2025г. был рассмотрен Советом ГосДумы, готовится к 1 рассмотрению

✓Авторы инициативы предлагают изменить ст. 13.12 КоАП РФ – усилить ответственность госорганов и организаций за нарушение требований о защите данных, содержащихся в разных ГИС и иных информационных системах.

✓Нарушение требований о защите информации (за исключением информации, составляющей гостайну) повлечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 5 тысяч рублей до 10 тысяч рублей (сейчас от 500 до одной тысячи рублей); на должностных лиц - от 10 тысяч рублей до 50 тысяч рублей (сейчас от одной тысячи до 2 тысяч рублей); на юридических лиц - от 50 тысяч рублей до 100 тысяч рублей (сейчас от 10 тысяч до 15 тысяч рублей).

✓Также предлагается увеличить срок давности по таким правонарушениям до года.

Законопроекты

Законопроект № 829059-8 с инициативой скорректировать ст. ст. 173, 177 ЖК РФ

✓На 1 рассмотрении с 17 февраля 2025г.
✓Уточняется с какого момента начинается отсчёт одного года после получения рег.оператором решения ОСС о переходе со спец.счёта в общий котёл (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ);
✓кто имеет право запрашивать информацию о платежах собственников, остатке средств на спец.счёте и обо всех операциях по нему.

Законопроект № 828907-8 – ч. 3 ст. 167 ЖК РФ дополнят нормой, обязывающей региональных операторов раз в пять лет проводить техническое обследование домов за счёт собственных средств;

С 17 февраля 2025г. на 1 рассмотрении

Законопроект № 832988-8 с предложением установить прямой запрет на арест денег на спецсчёте капремонта из-за долгов УО или ТСЖ, за исключением задолженности по взятому по решению ОСС кредиту на такие работы.

18 февраля 2025г. Предварительное рассмотрение

Законопроекты

№ 775871-8 О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации
(по вопросам технического обслуживания лифтового оборудования в многоквартирных домах)

✓С 9 декабря 2024г. на 1 рассмотрении

✓Хотят ужесточить требования к обслуживанию лифтов в МКД

✓Работать с лифтами смогут только специализированные (аккредитованные) организации из специального реестра

✓Планируют ввести новые требования к подрядчикам

Законопроекты

Постановление Правительства РФ №126 от 07.02.2025г.

✓Пилотный проект для Подмосковья

✓Получение квитанций в электронном виде через ЛС на портале Госуслуг

✓С согласия собственника платежный документ не будет дублироваться на бумажном носителе

✓Проект до 1 октября 2025г.

Законопроекты

Закон № 8 от 29.01.2025 «О внесении изменений в статью 8.12 Закона города Москвы от 21 ноября 2007 года № 45 «Кодекс города Москвы об административных правонарушениях»

- ✓ Решили ужесточить наказание за плохую очистку крыш нежилых строений от снега и льда
- ✓ Юр.лица заплатят за такое нарушение от 200 до 500 тысяч рублей.
- ✓ НПА не распространяет действие на государственную и муниципальную собственность.

Законопроекты

Законопроект № 829059-8 с инициативой скорректировать ст. ст. 173, 177 ЖК РФ

✓На 1 рассмотрении с 17 февраля 2025г.
✓Уточняется с какого момента начинается отсчёт одного года после получения рег.оператором решения ОСС о переходе со спец.счёта в общий котёл (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ);
✓кто имеет право запрашивать информацию о платежах собственников, остатке средств на спец.счёте и обо всех операциях по нему.

Думский комитет по ЖКХ работает над проектом НПА, которым планируется ужесточить ответственность граждан и юрлиц за антисанитарию в МКД. Сейчас для физлиц предусмотрены штрафы от 500 до 1500 рублей (ст. 6.4 КоАП РФ). Авторы инициативы предлагают их повысить до 25 тысяч рублей, а для компаний – до 500 тысяч.

Законопроекты

*Проект приказа **(ID 154104).** Минстроя РФ с требованиями к оформлению протоколов ОСС и порядком их направления в ГЖИ.*

Документ составлен с учётом онлайн-формата собраний.

С 1 сентября он должен заменить аналогичный приказ Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр

✓Проект предусматривает многочисленные корректировки и дополнения правил составления и отправки документов ОСС в орган Госжилнадзора.
✓В случае утверждения проекта в нынешней редакции: В зависимости от формы собрания протокол может быть письменным или электронным, который автоматически создаст инфосистема. Первый формируется в течение 10 дней после окончания голосования, второй – за 24 часа.
✓Номером протокола станет уникальный идентификатор, который ГИС ЖКХ присваивает собранию. Изменится перечень указываемой в документах ОСС информации об администраторе и инициаторе – физическом или юридическом лице.
✓При формулировках в повестке дня нужно будет использовать фразы «Вопрос, поставленный на голосование», «Предложили», «Решили» или «Постановили».
✓Вместо перечня присутствующих предусмотрено прилагать к протоколу список лиц, принявших участие в собрании.
✓В решениях собственников обязательным для физлиц станет СНИЛС.
✓Также, согласно проекту, инициатор будет передавать документы ОСС в управляющую организацию или ТСЖ по акту приёмки-передачи. Если собрание прошло онлайн, то администратора в течение 10 дней со дня окончания обяжут направить в ГЖИ сданные ему решения на бумаге.
✓ Протокол оформит система, и орган Госжилнадзора получит к нему доступ.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Контактные данные:

Иванова Кристина Николаевна
***Тел.:** +7(906)360-51-12*
***Email**: kn.ivanova@4tsg.ru*