

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.

ПОЛЕЗНЫЕ ЗНАНИЯ.

**Фролова Ольга Евгеньевна,
«Дистанционная школа ЖКХ»**

КАК ИЗБАВИТЬСЯ ОТ УО?



I. ОТКАЗ от пролонгации ДУ

Наименее затратный и легкий способ расстаться с УО, если все сделать правильно, а главное - вовремя.

При этом способе ***важно не качество управления МКД, а лишь желание собственников в доме сменить УО или способ управления.***

АЛГОРИТМ действий

**ЕСЛИ ВЫ НАМЕРЕНЫ НЕ ПРОЛОНГИРОВАТЬ ДОГОВОР С УО,
то необходимо:**

- не упустить момент окончания ДУ с действующей УО (*провести ОСС за два месяца до истечения срока действия договора управления*);
- запросить в УО финансовый отчет по ДУ и акты выполненных работ за год. Выяснить в ГЖИ или через ГИС ЖКХ, какие нарушения в работе допускала действующая УО, какие были наказания и за что;
- подобрать другую УО для управления домом;
- рассмотреть вопрос о создании ТСЖ.

АЛГОРИТМ действий

**СОЗДАТЬ ИНИЦИАТИВНУЮ ГРУППУ ПО СМЕНЕ УО ИЛИ
СМЕНЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ** и рассмотреть все
варианты, приемлемые для Вашего дома:

1. Определить целесообразность создания ТСН/ТСЖ в доме:

- просчитать «экономику дома» с учетом числа собственников в МКД и % собираемости платежей за ЖКУ;
- подготовить Устав ТСН/ТСЖ;
- подобрать кандидатуры в Правление и ревизионную комиссию.

Предложения для собственников:

- а) управлять самостоятельно;
- б) заключить договор управления с УО.

АЛГОРИТМ действий

2. Подобрать новую УО:

- на сайте ГЖИ найти реестр УО, имеющих лицензию на осуществление деятельности по управлению МКД;
- пообщаться с жителями МКД, которыми управляют УО - кандидаты;
- обратиться к руководству УО - кандидатов для получения проекта договора управления и размера платы за содержание ОИ в Вашем доме по этому договору;

ВАЖНО!

Желательно рассмотреть несколько вариантов по выбору УО:

- изучить предлагаемые ДУ;
- пригласить на дом специалиста УО для оценки его технического состояния;
- обсудить все возможные риски выбора каждой конкретной УО.

Запомните - минимальный размер предлагаемой платы за содержание не говорит о качестве управления!

Не забывайте уведомить УО о платежной дисциплине жителей дома.

АЛГОРИТМ действий

3. Провести информационное собрание с жителями дома для обсуждения различных вариантов.

Приглашайте всех собственников и нанимателей!

4. Подготовить и провести ОСС о нежелании пролонгировать **ДУ** не менее, чем за два месяца до даты его окончания.

5. Уведомить собственников о принятых на ОСС решениях.

ПОВЕСТКА ДНЯ по смене УО

- 1) О выборе способа управления МКД, *если он не выбран или назрела необходимость его сменить.*
- 2) О расторжении договора управления с УО, *от которой собственники хотят уйти.*
- 3) Выбор уполномоченного собственника на расторжение договора управления.
- 4) Выбор новой УО.
- 5) Утверждение условий ДУ с новой УО.
- 6) Установление размера платы за жилое помещение по ДУ с вновь выбранной УО.

ПОВЕСТКА ДНЯ по созданию ТСЖ

- 1) О расторжении договора управления с УО (в связи со сменой способа управления).
- 2) Избрание лица, уполномоченного на расторжение договора управления с УО.
- 3) Выбор способа управления – ТСЖ.
- 4) Создание ТСН ТСЖ «_____» для целей управления МКД.
- 5) Утверждение Устава ТСЖ «_____».
- 6) Выбор членов Правления ТСЖ «_____».

ПОВЕСТКА ДНЯ по созданию ТСЖ

- 7) Выбор председателя Правления ТСН ТСЖ «_____».
- 8) Выбор ревизионной комиссии ТСН ТСЖ «_____».
- 9) Утверждение сметы доходов /расходов ТСН ТСЖ
«_____».
- 10) Утверждение размера платы за жилое помещение.
- 11) Выбор уполномоченного лица для осуществления
государственной регистрации ТСН ТСЖ «_____».

**НЕ ЗАБЫВАЙТЕ ПРО ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ
ПРОЦЕДУРНЫЕ ВОПРОСЫ!**

ВНИМАНИЕ!

МОЖНО ВКЛЮЧИТЬ В ПОВЕСТКУ ДНЯ ОСС ВОПРОСЫ:

- о передаче технической документации *(определить состав передаваемой документации);*
- о передаче накопленных средств от старой УО к новой *(после расторжения договора управления);*
- о дате расторжения ДУ *(определяется по дате и году заключения договора);*
- о дате заключения ДУ с новой УО.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 1) **Реестр УО**, работающих в регионе, можно посмотреть **на ГИС ЖКХ**.
- 2) Вопрос **о расторжении ДУ** включается в повестку ОСС одновременно с вопросом о выборе **новой УО** или **о смене способа управления МКД** (п.4 ч.2 ст. 44 , ч. 8.2 ст.162 ЖК РФ).
- 3) Если у сторон расторгаемого ДУ осталась **задолженность, то они должны возместить друг другу взаимные убытки**.
Например, собственники должны погасить задолженность по оплате ЖКУ, а УО должна вернуть стоимость оплаченных, но не выполненных услуг и работ.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

4) В случае расторжения собственниками ДУ и выбора другой УО «старая» компания обязана **в течение пяти рабочих дней** разместить информацию о прекращении управления домом в ГИС ЖКХ и направить сведения в ГЖИ (ч. 2 ст. 198 ЖК РФ).

Если УО **не выполнит** данное требования, то ГЖИ проведет внеплановую проверку и **исключит** сведения о данном доме из реестра лицензии.

ОСНОВАНИЕ - заявление от новой УО, о том, что она заключила ДУ с собственниками этого дома (ч. 3 ст. 198 ЖК РФ).

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 5) Наличие судебных споров по вопросу управления МКД **не может быть основанием для отказа** во внесение изменений в реестр лицензий (решение ВС РФ от 29 сентября 2017 г. № АКПИ17-704).
- 6) Если после смены УО решение ОСС было признано судом недействительным, то **после вступления в силу** данного решения суда ГЖИ обязана внести **повторные изменения** в реестр лицензий (ч. 3.1 ст. 198 ЖК РФ).

ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Федеральный закон от 28.06.2022 № 217-ФЗ.

- 1) В часть 4 статьи 45 ЖК РФ для инициаторов ОСС добавлена **возможность сообщения** о проведении собрания путем его размещения в ГИС ЖКХ или в региональной информационной системе.
- 2) Инициатор ОСС **обязан разместить** в ГИС ЖКХ или в региональной информационной системе решение и протокол собрания **не позднее чем через 10 дней** после его проведения, если обеспечены условия размещения (ч.1 ст.46 ЖК РФ).

ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Федеральный закон от 28.06.2022 № 217-ФЗ.

3) **Внеочередное ОСС** по вопросам, которые ранее были включены в повестку дня и по которым были приняты решения, может быть созвано **по истечении срока** размещения в ГИС ЖКХ или региональной информационной системе протокола и решений ранее проведенного собрания (ч.2.2 ст.45 ЖК РФ).

ИЗМЕНЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Федеральный закон от 11.06.2022 № 165-ФЗ.

С 1 сентября 2022 года вступают в силу изменения в статьи 44 и 46 ЖК РФ - для принятия решения на ОСС **о выборе способа управления и выбора УО** нужно будет набрать **более 50 % от голосов всех собственников** в доме.

Утверждение условий договора управления и расторжение ДУ - большинство голосов от присутствующих на ОСС.

АЛГОРИТМ действий

6. После оформления протокола ОСС уполномоченное собственниками лицо в течение 5 рабочих дней направляет уведомление о принятом решении (п.18 Правил №416) с приложением копии в:

- организацию, управляющую МКД;
- ГЖИ;
- орган муниципального жилищного контроля.

Способ уведомления должен позволять **достоверно установить, от кого исходило уведомление и кому оно адресовано** (п.п. 64 - 67 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

Такое уведомление можно направить через **ГИС ЖКХ**.

АЛГОРИТМ действий

7. Заключить договор управления с новой УО.

Целесообразно сделать это сразу же на ОСС, на котором принято решение о выборе конкретной УО для управления домом, если все условия ДУ сторонами были предварительно согласованы, а затем утверждены решением собственников.

8. Передача технической документации на МКД, технических средств и оборудования **новой УО или созданному ТСЖ.**

ОТКАЗ ОТ ПЕРЕДАЧИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МКД - ГРУБОЕ НАРУШЕНИЕ ЛИЦЕНЗИОННЫХ ТРЕБОВАНИЙ.

Административный штраф по статье 7.23.2 КоАП за:

- отказ передать техническую (или иную) документацию на МКД;
- уклонение от ее передачи;
- нарушение порядка и сроков передачи.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ



РАЗМЕР ШТРАФА:

- для граждан в размере от 2000 до 5000 руб.;
- для должностных лиц – от 30 000 до 40 000 руб.

За повторное нарушение - дисквалификация на срок от одного до трех лет;

- для юридических лиц – от 150 000 до 200 000 руб.

Ответственность за непередачу технических средств и оборудования на МКД не предусмотрена.

Но могут оштрафовать за нарушение Правил осуществления деятельности по управлению МКД.

II. ОДНОСТОРОННИЙ отказ от ДУ

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДУ возможно:

- по соглашению сторон (ч. 1 ст. 450 ГК РФ);
- по требованию собственников (ч.2 ст.450 ГК РФ, ч.8.2 ст.162 ЖК РФ)

**ПРИНИМАТЬ РЕШЕНИЕ О РАСТОРЖЕНИИ ДУ
И СМЕНЕ УО МОЖЕТ ТОЛЬКО ОСС!**

С 01.06.2015 **запрещено** включать в условия договора возможность его расторжения в одностороннем порядке по инициативе УО.

II. ОДНОСТОРОННИЙ отказ от ДУ

ОСНОВАНИЯ для досрочного расторжения ДУ и смены УО или изменения способа управления МКД:

- несвоевременное исполнение обязанностей по договору со стороны УО;
- неисполнение обязанностей по договору со стороны УО.

Эти основания должны быть **указаны в ДУ** (например, *трехкратное нарушение условий ДУ*) и подкреплены **доказательствами** (актами, фото- и видеофиксацией).

II. ОДНОСТОРОННИЙ отказ от ДУ

**ОДНОСТОРОННЕЕ ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДУ
ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ.**

Суды *не считают долги собственников* перед УО достаточным основанием для расторжения ДУ по ее инициативе.

АЛГОРИТМ действий

1. СОБИРАЕМ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА.

Надо ознакомиться с перечнем работ и услуг, определить, какие работы не выполняются совсем или выполняются некачественно.

Если в ДУ ***нет периодичности*** их оказания, запросите информацию в УО.

Жители в МКД платят УО за выполнение **КОНКРЕТНЫХ** работ/услуг с **ОПРЕДЕЛЕННОЙ** периодичностью, которые должны быть указаны в приложении к ДУ.

АЛГОРИТМ действий

Знакомимся в УО **с актами выполненных работ**, которые **подписывал** председатель Совета или уполномоченный собственников.

Не забывайте составлять свои акты с претензиями к выполненным работам, если Вы не согласны с редакцией акта, предложенного УО.

В них надо подробно расписать все работы, что выполнены некачественно.

Подписывают такие акты председатель Совета и 2 члена, или уполномоченный собственников и еще 2 собственника в доме.

АЛГОРИТМ действий

2. ПИШЕМ ЖАЛОБЫ в УО, ГЖИ, Роспотребнадзор, ОМСУ
по ст.165 ЖК РФ.

При получении формальных отписок из органов власти - жалобы
в прокуратуру **на бездействие** должностных лиц

_____.

Можно обратиться к депутатам - *им ответ будет дан в течение
10 дней.*

Четкая формулировка жалобы - залог того, что Вам ответят, а
не отпишутся.

Неправильно написана жалоба - ее начнут пересылать в ГЖИ
(*потеря времени как минимум 30 дней*).

АЛГОРИТМ действий

3. СОБИРАЕМ ОТВЕТЫ:

- неисполненные предписания ГЖИ;
- постановления судов о привлечении к административной ответственности УО за непредоставление услуг или предоставление услуг ненадлежащего качества (*информацию по запросу можно получить из ГЖИ*);
- ответы УО и контролирующих органов.

4. ДАЛЕЕ ДЕЙСТВУЕМ ПО ПРЕДЫДУЩЕМУ АЛГОРИТМУ.

АЛГОРИТМ действий

**5. ЕСЛИ БЕЗБОЛЕЗНЕННО РАССТАТЬСЯ С УО
НЕ ПОЛУЧИТСЯ, ГОТОВЬТЕСЬ К СУДЕБНЫМ ТЯЖБАМ**
по опротестованию решений ОСС о выборе УО.

УО будет организовывать принятие решения в свою пользу и
затягивать время.

Все зависит от того, **насколько грамотно Вы проведете ОСС** по
смене УО и **как будете работать с жителями дома** — в первую
очередь им нужно разъяснять последствия бездумного подписания
каких-либо документов

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ СОБСТВЕННИКОВ В МКД ПРИ СМЕНЕ УО БЕЗ ИХ СОГЛАСИЯ.

**ИНСТРУКЦИЯ СЛУЖБЫ ЖИЛИЩНОГО
И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ХМАО – ЮГРЫ
от 03.12.2021.**

<https://jsn.admhmao.ru/informatsiya-dlya-naseleniya/6125878/sluzhboy-podgotovlen-poryadok-deystviy-sobstvennikov-pomeshcheniy-v-mnogokvartirnom-dome-pri-smene-u/>

АЛГОРИТМ действий

- 1. Ознакомиться с протоколом ОСС** на сайте ГИС ЖКХ в разделе «Протоколы общих собраний собственников» или в УО, куда инициатор ОСС должен его направить в течение 10 дней.
- 2. Если ознакомиться с ним не получится, то можно обратиться в орган ГЖН** - протокол Вам покажут без листов голосования (*персональные данные*).
- 3. После ознакомления с протоколом** при условии, что к нему приложено «ваше» решение, необходимо направить в орган ГЖН через ГИС ЖКХ либо лично **заявление о том, что Вы не участвовали в ОСС, а прилагаемое к протоколу решение является поддельным.**

АЛГОРИТМ действий

- 4. Если до рассмотрения заявки новой УО поступят заявления, достаточные для снижения кворума до 49,99% и ниже, ГЖИ будет принято решение **об отказе** во включении Вашего дома в реестр лицензии новой УО.**
- 5. ГЖИ обратится в суд с заявлением о признании результатов ОСС недействительным, если:**
- на основании такого решения ранее была удовлетворена заявка УО на включение дома в ее лицензию;
 - общее количество обращений собственников позволит снизить кворум общего собрания до 49,99% и ниже.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

1) ПРАВОМ НА ОБРАЩЕНИЕ В СУД ОБЛАДАЕТ ЛЮБОЙ СОБСТВЕННИК В МКД, если:

- он не принимал участия в этом собрании или голосовал против такого решения;
- решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о обжаловании решения ОСС может быть подано в суд ***в течение шести месяцев*** со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении (ч.6 ст.46 ЖК РФ).

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

2) СУД ВПРАВЕ ОСТАВИТЬ В СИЛЕ ОБЖАЛУЕМОЕ РЕШЕНИЕ, если:

- голосование указанного собственника **не могло повлиять на результаты** голосования;
- допущенные нарушения **не являются существенными**;
- принятое решение **не повлекло за собой причинение убытков** указанному собственнику.

ВОЗВРАТ средств собственников

Действующим законодательством **не урегулирован порядок** возврата денежных средств собственникам в МКД при смене УО.

Как правило, УО, с которой расторгли ДУ, не хочет расстаться с накопленными средствами жителей МКД, считая их своим доходом.

**ВОЗВРАЩАТЬ СВОИ ДЕНЬГИ ПРИДЕТСЯ
В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ.**

ВОЗВРАТ средств собственников

**ОДНОВРЕМЕННО С ВЫБОРОМ НОВОЙ УО НАДО ПРИНЯТЬ
РЕШЕНИЯ ОСС:**

- о перечислении УО неизрасходованных по ДУ денежных средств собственников помещений МКД на расчетный счет новой УО (с указанием реквизитов);
- о наделении новую УО полномочиями для обращения в суд с исковым заявлением **от имени собственников** в МКД о взыскании со старой УО неизрасходованных по ДУ средств собственников.

ВАЖНО!

1) Прежде, чем подавать иск в суд, **оцените возможные риски.**

Не забудьте выяснить задолженность жителей дома перед УО!

Ее наличие может сильно осложнить процесс возврата средств или вовсе сделать его невозможным.

2) С УО подлежат **взысканию** денежные средства
(*неосновательное обогащение*) **при доказывании** (ст. 1102 ГК РФ):

- факта сбережения денежных средств собственников дома
(*доказательства перечисления и получения денег на счета УО*);
- невыполнение работ или услуг для целей оплаты которых перечислялись денежные средства;
- размер неосновательного обогащения.

ВАЖНО!

- 3) Если собственники в решении ОСС или в ДУ не указали, что экономия денежных средств на конец года **не остается в УО**, а тратится на цели управления домом, то эта экономия не будет считаться неосновательным обогащением.
- 4) Документально подтвержденное УО **снижение стоимости в полном объеме выполненных работ** из-за новаторских и рационализаторских предложений, также не будет считаться неосновательным обогащением.
- 5) **Взысканные судом денежные средства в пользу всех собственников** имеют целевой характер, подлежат перечислению на расчетный счет вновь избранной УО или созданного ТСЖ и должны быть зачислены на лицевой счет дома.



1. Постановление АС Уральского округа от 27 января 2020 г. № Ф09-9413/19 по делу № А71-860/2019.

1) Денежные средства, перечисленные в качестве обязательных платежей, не поступают в собственность УО, а **являются собственностью плательщиков**, и могут быть потрачены организацией строго по целевому назначению.

УО распоряжается данными средствами **от своего имени, но в интересах собственников.**

2) В случае расторжения с УО договора на управление МКД данная организация **утрачивает правовые основания** для дальнейшего удержания денежных средств.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



3) УО **раскрывают информацию** путем обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Наличие неосновательного обогащения и его размер могут быть установлены на основании отчетов УО о выполнении ДУ.

Их **публичную достоверность** можно считать подтвержденной, пока не доказано обратное.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



- 4) Денежные средства, собранные и **неизрасходованные** ответчиком в период его управления МКД, **после утраты ответчиком статуса УО** в отношении этого дома являются неосновательным обогащением последнего и **подлежат возврату вновь выбранной УО** (ст. 1102 ГК РФ).
- 5) Вновь выбранная УО имеет **право обратиться с иском** в суд, если ее **уполномочили** собственники в доме решением ОСС.



2. Постановление АС Волго-Вятского округа от 25.12.2020 по делу № А28-16780/2019.

- 1) Средства, получаемые от собственников в МКД в качестве **обязательных платежей**, в том числе на текущий и капитальный ремонт, носят **целевой характер** и не поступают в **собственность УО**.

Управляющая компания **распоряжается** данными средствами от своего имени, **но в интересах собственников** в соответствии с целевым назначением.

В случае **расторжения ДУ** данная организация **утрачивает правовые основания** для дальнейшего удержания денежных средств, **если не докажет иного**.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



- 2) **Согласно протоколу** внеочередного ОСС в спорном доме собственниками были приняты, в том числе **решения**:
- о перечислении УО (ответчика) неизрасходованных по ДУ на расчетный счет вновь выбранной УО;
 - о наделении полномочиями новой УО для обращения в суд с исковым заявлением от имени собственников помещений МКД о взыскании с УО неизрасходованных по ДУ на расчетный счет вновь выбранной УО.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



3) По делам о взыскании неосновательного обогащения на истца **возлагается обязанность** доказать факт приобретения или сбережения имущества ответчиком, а на ответчика – **обязанность** доказать:

- наличие законных оснований для приобретения или сбережения такого имущества

ЛИБО

- наличие обстоятельств, при которых неосновательное обогащение в силу закона не подлежит возврату.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



Ответчик не доказал, что:

- отчет по ДУ размещен в ГИС ЖКХ;
 - расходы УО оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения (за 2018 год);
 - экономия возникла именно в результате внедрения ответчиком каких-либо новаторских и рационализаторских предложений, а не исполнения услуг в меньшем объеме.
- 4) У ответчика отсутствуют основания для удержания спорной денежной суммы после утраты статуса УО спорного дома.**

ДОГОВОР ТСЖ с УО



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

В ТСЖ **нет прибыли**, есть только денежные средства собственников и пользователей помещений в МКД, как членов ТСЖ, так и не членов.

**Основной документ, регламентирующий деятельность ТСЖ
- УСТАВ ОРГАНИЗАЦИИ.**

Требования к его содержанию установлены статьей 135 ЖК РФ.

Устав принимается на ОСС при принятии решения о создании ТСЖ голосами более 50% собственников в доме.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

**ЧЕМ БОЛЕЕ ПОДРОБНО ПРОПИСАНЫ В УСТАВЕ
АСПЕКТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ,
ТЕМ ПРОЩЕ БУДЕТ РАБОТАТЬ ЕГО ПРАВЛЕНИЮ,
МЕНЬШЕ НАРЕКАНИЙ СО СТОРОНЫ
КОНТРОЛИРУЮЩИХ ОРГАНОВ,
А, ЗНАЧИТ, И СУДЕБНЫХ ПРОЦЕССОВ.**

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Договоры между ТСЖ и УО могут быть 2-х видов
(ч.2.2 ст.161 ЖК РФ):

**1. ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И
ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОИ С ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.**

Исполнитель - ТСЖ, контролирует финансовые потоки, а
подрядчик оказывает определенные договором
жилищные услуги.

В качестве подрядной организации может выступать и **УО**.
Лицензия на такую деятельность организации **не нужна**.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Требования к качеству услуг собственники (независимо от членства) и наниматели предъявляют к ТСЖ.

При наличии **вины подрядной организации** в возникновении ответственности ТСЖ перед контролирующими органами, понесенные ТСЖ **убытки взыскиваются с подрядчика** по договору.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2. ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ С УО (п. 1 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ).

Стороной ДУ выступает Правление ТСЖ от имени всех собственников в доме независимо от их членства в ТСЖ (п. 4 ст. 148, ч.2 ст.162 ЖК РФ).

По договору управления именно **УО, имеющая лицензию**, становится **исполнителем ЖКУ** в доме (ч. 1 ст. 192 ЖК РФ).

Товарищество (ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ):

- **передает** функции управления домом УО;
- **получает право** контролировать выполнение ДУ.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 1) УО **самостоятельно** принимает решения о порядке управления домом и расходовании денежных средств жителей.
- 2) УО **не обязана** предоставлять ТСЖ **отчет о выполнении ДУ**, если это не указано в договоре.
- 3) Заключение договора управления ТСЖ с УО - **не смена способа управления** домом, а порядок работы по управлению МКД.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

Порядок выбора УО и утверждение условий ДУ нужно указать в Уставе.

ЭТО МОЖНО СДЕЛАТЬ:

- приказом председателя Правления (*решение принимается единолично или после одобрения Правлением*);
- протоколом заседания Правления (*решение принимается простым голосов или квалифицированным большинством членов Правления ТСЖ*);
- протоколом общего собрания членов ТСЖ (*решение принимается простым или квалифицированным большинством голосов членов товарищества*).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

Договор подписывает председатель Правления, имеющий право совершать сделки от имени ТСЖ без доверенности.

О заключении договора управления ТСЖ обязано **уведомить ГЖИ в течение пяти рабочих дней** со дня заключения (ч. 7.1. ст. 135 ЖК РФ).

Информация о ДУ, заключенных лицензиатом с ТСЖ, вносится в **реестр лицензий субъекта РФ** (письмо Минстроя России от 24.11.2020 № 34577-ОГ/04)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

К УО ПРЕДЪЯВЛЯЮТ ТРЕБОВАНИЯ:

- по качеству КУ;
- по управлению МКД и содержанию ОИ (*выполнение минимального перечня*);
- по раскрытию информации об управлении домом, в том числе в ГИС ЖКХ.

ЗАДАЧА ТСЖ — контролировать объемы, качество и своевременность выполнения работ, а также фиксировать соответствующую информацию в актах.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ за несоблюдение требований жилищного законодательства, в том числе, лицензионных, предъявляются к УО.

Целесообразно включить в ДУ условия о порядке оплаты УО штрафов, наложенных контролирующими органами, в первую очередь, порядок определения виновника нарушения установленных требований (УО, ТСЖ, собственники) с последующей фиксацией этого факта.

ЗАПОМНИТЕ!

- 1) При заключении ДУ **способ управления МКД не меняется.**
Правление лишь определяет конкретный способ осуществления функций управления – посредством заключения договора управления с УО.
 - 2) Согласия общего собрания членов ТСЖ на заключение ДУ **не требуется**, если оно не предусмотрено Уставом.
 - 3) Договор управления между ТСЖ и УО может заключаться и **при прямых договорах** собственников с РСО, РО по обращению с ТКО.
- УО будет **обязана заключить** договор с поставщиками только на приобретение КР на СОИ.

ЗАПОМНИТЕ!

4) Договор подписывает от имени ТСЖ **председатель Правления**, но действие договора распространяется **на всех собственников** в доме, независимо от членства в ТСЖ.

5) Форма такого договора и правила его заключения законодательно **не установлены**.

Чаще всего **под особенности** заключения договора с ТСЖ адаптируется договор управления с собственниками в МКД .

6) Срок действия такого ДУ законодательством **не определен**, т. е. может заключаться на любой срок.

*Проще всего установить срок договора – **1 год с последующей пролонгацией**.*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

Исполнение договора оплачивается **по цене**, установленной соглашением сторон (ст.ст. 424, 783, 709 ГК РФ).

Цена может быть фиксированной или устанавливаться по расчётной формуле.

**РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ
УТВЕРЖДАЕТСЯ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ ЧЛЕНОВ ТСЖ**
(п.4 ч.2 ст.145, ч.8 ст.156 ЖК РФ).

ВАЖНО!

РАЗМЕР ПЛАТЫ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ:

- на срок не менее чем один год с учетом предложений УО (ч.7 ст.156 ЖК РФ);
- одинаковым для всех собственников, независимо от членства в ТСЖ.



1. Постановление КС РФ от 29 января 2018 г. № 5-П.

Собственникам **жилых и нежилых помещений** можно установить различный размер взноса, если он соответствует трем критериям:

- установили не произвольно;
- отвечает требованиям разумности;
- не влечет недопустимых различий в правовом положении собственников жилых и нежилых помещений – **соблюден баланс интересов собственников.**

При отсутствии указанных критериев суд может признать **недействительным решение членов ТСЖ**, которое устанавливает различный размер платежей.



2. Определение ВС РФ от 13.11.2020 № 306-ЭС20-17457 по делу № А55-29657/2019

О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании недействительным договора управления МКД.

Суд пришел к выводу о наличии оснований для признания недействительным заключенного ответчиками ДУ.

ОСНОВАНИЯ

- 1) Избранный способ управления МКД - ТСЖ, не исключает возможности заключения договора управления с УО.**

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



- 2) При принятии ТСЖ решения о заключении ДУ с УО **отсутствовал необходимый кворум**, в связи с чем данное решение является ничтожным и влечет недействительность спорного договора управления.
- 3) Включение в ДУ **условия о ежегодной индексации платы** за содержание и ремонт жилого помещения, на величину не более индекса потребительских цен за прошедший год, установленного Госкомстатом РФ, если **собственники утвердили** такой порядок, **не является нарушением закона**, поскольку волеизъявление собственников на этот счет является **реализацией права стороны по договору на изменение цены** (п. 2 ст. 424 ГК РФ).

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



4) Предусмотрев, что платежи собственников, **независимо от назначения платежа**, указанного собственником в платежном документе, засчитываются УО в счет погашения задолженности за более ранний период, стороны договора **фактически закрепили договором недопустимое нарушение воли собственников** (ст. 209 ГК РФ).

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Жилищное законодательство ***не предусматривает*** случаев досрочного расторжения ДУ между УО и ТСЖ.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ,

- несвоевременное исполнение обязанностей по договору со стороны УО;
- неисполнение обязанностей по договору со стороны УО;
- несвоевременное исполнение обязанностей по договору со стороны ТСЖ;
- жалобы жителей на невыполнение своих обязанностей УО.

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

По общим правилам **договор расторгается:**

- досрочно по решению суда или по соглашению сторон (ст. 405 ГК РФ);
- по истечению срока действия.

**РАСТОРЖЕНИЕ ДУ ДОЛЖНО ПРОИСХОДИТЬ
В СООТВЕТСТВИИ С ЕГО УСЛОВИЯМИ И УСТАВОМ ТСЖ.**

Порядок смены УО необходимо отразить в Уставе.

ЧТО НУЖНО УКАЗАТЬ О РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА В ДУ?



РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

1) Включите в ДУ порядок:

- расторжения договора по окончании срока действия;
- досрочного расторжения договора (*до окончания срока действия*);
- пролонгации договора.

2) Пропишите в ДУ, что подразумевается под:

- несвоевременным исполнением обязательств;
- неисполнением обязательств.

Неисполнение обязательств подтверждается актом.

При отказе представителя УО от подписания акта он подписывается представителем ТСЖ и тремя собственниками.

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

3) Пропишите порядок:

- пролонгации ДУ.

Например, если одна из сторон не готова пролонгировать ДУ, то стороны составляют соглашение о расторжении ДУ.

Или указать, что ТСЖ имеет право не пролонгировать договор, а выбрать другую УО для заключения договора управления или управлять домом самостоятельно в соответствии с Уставом;

- порядок смены УО.

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4) Можно указать, что при прекращении действия лицензии УО или при её аннулировании, у ТСЖ остаётся ПРАВО расторгнуть договор в одностороннем порядке.

При этом надо:

- прописать, как будут вестись взаиморасчёты между УО, ТСЖ, РСО и собственниками/пользователями помещений в МКД;
- указать дату, до наступления которой УО будет исполнять свои обязанности (дата прекращения или аннулирования лицензии, дата возникновения обязательств у новой УО по управлению домом - п.2 ч.3 ст.200 ЖК РФ).

ЛИКВИДАЦИЯ ТСЖ. ЧТО С ДУ?

ТСЖ МОЖЕТ БЫТЬ ЛИКВИДИРОВАНО:

1. по решению общего собрания членов ТСЖ (*не менее 2/3 голосов от общего числа голосов членов*);
2. по решению ОСС, если члены ТСЖ обладают менее 50% голосов от общего числа голосов собственников (*реестр членов ТСЖ сдается в ГЖИ ежегодно в 1 квартале*);
3. по решению суда.

Обратиться в суд с иском о ликвидации ТСЖ могут только **орган ГЖН или ОМСУ**, если:

- не исполнено предписание об устранении несоответствия Устава ТСЖ требованиям ЖК РФ;
- выявлены неустранимые нарушения порядка создания ТСЖ.

ЛИКВИДАЦИЯ ТСЖ. ЧТО С ДУ?

С момента внесения записи в **ЕГРЮЛ** о ликвидации ТСЖ ***прекращаются*** все договорные обязательства (ст.419 ГК РФ).

Если УО продолжает управлять МКД, то сможет предъявить задолженность по оплате своей работы к ТСЖ в установленные ликвидационной комиссией сроки.

**ПОСЛЕ ЛИКВИДАЦИИ ТСЖ СОБСТВЕННИКИ ОБЯЗАНЫ
ВЫБРАТЬ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ
И РЕАЛИЗОВАТЬ ЕГО.**

НЕ ПЛАТИТЬ ЗА ЧУЖОЕ ИМУЩЕСТВО



ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ

**ЗАДАЧА СОБСТВЕННИКОВ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДУ -
НАЙТИ РАЗУМНЫЙ КОМПРОМИСС ПО ЦЕНЕ
ДОГОВОРА:**

- ее размер должен позволять выполнять все необходимые работы;
- устраивать обе стороны договора.

**ДЛЯ ЭТОГО НАДО ИСКЛЮЧИТЬ ВСЕ ВОЗМОЖНЫЕ
НЕЦЕЛЕВЫЕ ТРАТЫ.**

ГРАНИЦЫ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ В МКД

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ:

- используются для предоставления КУ

И

- потребляются при содержании ОИ в МКД.

ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫЕ СЕТИ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных **для подачи КР к внутридомовым инженерным системам** (отведения сточных вод из внутридомовых инженерных систем).

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ВНУТРИДОМОВЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ –

инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, **являющиеся ОИ** и предназначенные:

- для подачи КР от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования;
- для производства и предоставления КУ по отоплению и (или) ГВС *(при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения)*.

ВНУТРИКВАРТИРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ - инженерные коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся **в жилом** или **нежилом помещении и не входящие в состав ОИ**, с использованием которых осуществляется потребление КУ.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Понятия **"ГРАНИЦА БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ"**,
**"ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ"** и **"ТОЧКА ПОСТАВКИ"**
определены:

1. Правилами недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (ред. от 14.03.2022).
2. Правилами холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденными постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 (ред. от 30.11.2021).
3. Правилами организации теплоснабжения, утвержденными постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808 (ред. от 25.11.2021).
4. Правилами горячего водоснабжения, утвержденными постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 642 (ред. от 30.11.2021).

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ГРАНИЦА БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ – линия раздела объектов и сетей ресурсоснабжения **по праву собственности** (*PCO и собственники в МКД*).

ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ – линия раздела, которая определяет **ответственность** сторон договора за эксплуатацию объектов и сетей ресурсоснабжения (*PCO и УО, УО и собственники*).

ТОЧКА ПОСТАВКИ – место **исполнения обязательств PCO**, расположенное на границе балансовой принадлежности.

ВНЕШНИЕ ГРАНИЦЫ

ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ МОГУТ БЫТЬ КАК ВНЕШНИМИ (наружные сети и магистрали) **ТАК И ВНУТРЕННИМИ** (внутридомовые сети).

ВНЕШНИЕ ГРАНИЦЫ определяют, какие участки инженерных сетей и оборудования какая организация будет обслуживать, а также до каких границ РСО будет отвечать за качество подаваемого коммунального ресурса, т.е. разделяют ***сферы ответственности РСО и УО.***

ВНЕШНИЕ ГРАНИЦЫ

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (*сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей*), входящих в состав ОИ, является внешняя граница стены МКД.

Граница эксплуатационной ответственности при наличии ОДПУ - место соединения прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД (п.8 Правил № 491).

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

**ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРОХОДИТ ПО ГРАНИЦЕ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ,
если:**

- иная граница не согласована УО и РСО в соответствующем акте разграничения;
- иное не установлено соглашением собственников помещений с УО или РСО (*решением ОСС*).

ВНЕШНИЕ ГРАНИЦЫ

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав ОИ, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Границу ответственности закрепляют в договоре ресурсоснабжения (подп.«а» п. 18 Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124):

- актом разграничения балансовой принадлежности сети;
- актом эксплуатационной ответственности.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 1) Условие о границе эксплуатационной ответственности - **существенное условие** договора энергоснабжения, которое реализуется подписанием сторонами акта разграничения эксплуатационной ответственности.
- 2) **При отсутствии акта разграничения** эксплуатационной ответственности сторон эта граница устанавливается **по балансовой принадлежности**, т.е. по признаку собственности (Постановлении Президиума ВАС РФ от 07.09.2010 № 3409/10).
- 3) **Точки поставки коммунальных ресурсов** (независимо от наличия или отсутствия ОПУ) должны находиться на границе балансовой принадлежности, которая проходит по границе ОИ в МКД.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 4) **Условия заключенного договора поставки** и подписанных актов разграничения, **противоречащие** обязательным для договора ресурсоснабжения правилам, **ничтожны при отсутствии решения собственников** помещений в МКД об установлении иных границ ОИ (Определение СК по экономическим спорам ВС РФ от 21.12.2015 по делу № 305-ЭС15-11564, А41-22117/2014).
- 5) Арбитражные суды принимают решения **о возложении на РСО бремени содержания и обслуживания** инженерных сетей **за пределами ОИ**, а также обязанности оплачивать потери на таких сетях.

ВНЕШНИЕ ГРАНИЦЫ

ДО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ПОСТАВКИ КР для решения проблем, связанных с содержанием инженерных сетей, необходимо определить:

1. имеется ли у них собственник;
2. границы балансовой принадлежности (*собственности*) сети;
3. граница эксплуатационной ответственности;
4. кто и за какие средства содержит данные сети;
5. где находится точка поставки коммунальных ресурсов?

БЕСХОЗЯЙНЫЕ СЕТИ

Ранее закон не определял правового положения бесхозяйных вещей - вещь предполагалась ***государственной собственностью***, если ее иная принадлежность не доказана.

Вещь признается ***бесхозяйной***, если (ст. 225 ГК РФ):

- собственник неизвестен (*например, старые сети, документы потеряны*);
- собственник отсутствует;
- собственник отказался от права собственности на эту вещь (*застройщики после сдачи МКД в эксплуатацию отказываются от участка сети до стены дома*).

БЕСХОЗЯЙНЫЕ СЕТИ

Бесхозяйные сети в ЖКХ - внешние сети инженерно-технического обеспечения, которые используются для поставки в МКД коммунального ресурса (*холодной, горячей воды, тепла, электроэнергии и отведения сточных вод*).

Порядок принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей утвержден приказом Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931.

БЕСХОЗЯЙНЫЕ СЕТИ

По прошествии ***одного года со дня постановки*** бесхозной недвижимой вещи на учет, а в случае постановки на учет линейного объекта ***по истечении трех месяцев, ОМСУ имеет право*** обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь/ линейный объект (ч.3 ст. 225 ГК РФ, Апелляционное определение ВС РФ от 18.06.2020 № АПЛ20-114).

БЕСХОЗЯЙНЫЕ СЕТИ

Суд, признав, что *недвижимая вещь не имеет собственника* или собственник недвижимой вещи неизвестен и она поставлена на учет, принимает решение *о признании права муниципальной собственности.*

**ЕСЛИ ОМСУ СВОЕВРЕМЕННО НЕ ПОСТАВИТ
ИМУЩЕСТВО НА УЧЕТ В КАЧЕСТВЕ БЕСХОЗЯЙНОГО,
ЭТУ ОБЯЗАННОСТЬ НА НЕГО МОГУТ ВОЗЛОЖИТЬ
ПРИНУДИТЕЛЬНО.**



1. Кассационное определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 18.08.2021 № 88А-6126/2021

ТРЕБОВАНИЯ.

Об обязанности принять меры по регистрации бесхозных объектов.

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

Бесхозный объект - ЦТП, обеспечивающий теплоснабжением близлежащие дома и строения, **не был учтен в ЕГРН**, что указывает **на наличие бездействия**, несмотря на имеющуюся у ОМСУ обязанность организации в границах поселения тепло- и горячего водоснабжения населения, которые относятся к вопросам местного значения муниципального, городского округа.



РЕШЕНИЕ.

Удовлетворено.

ОСНОВАНИЯ.

Непринятие мер по установлению владельца и надлежащему оформлению права собственности на бесхозный объект системы теплоснабжения может создать ***угрозу бесперебойному снабжению*** населения коммунальными ресурсами, ***нарушить права граждан.***



2. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 05.04.2021 № 05АП-1339/2021 по делу № А24-2837/2020.

ТРЕБОВАНИЕ.

Управление ПФР РФ в г. Петропавловске-Камчатском просит обязать Управление экономического развития и имущественных отношений администрации ***признать бесхозными и принять в муниципальную собственность*** объекты недвижимого имущества (*водопроводную сеть и сеть канализации*).

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



Суд апелляционной инстанции считает, что оспариваемое решение Управления об отказе в обращении в муниципальную собственность спорных инженерных коммуникаций было **принято при наличии к тому правовых оснований и не привело к нарушению прав и законных интересов заявителей.**

ОСНОВАНИЯ.

- 1) Для принятия вещи в муниципальную собственность как бесхозной необходимым условием является **установление факта отсутствия собственника** как такового или отказ собственника от своего права.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



- 2) Данные объекты по своему функциональному и фактическому назначению и расположению являются ***неотъемлемой частью административного здания и предназначены для его обслуживания.***
- 3) Вопросы ***об эксплуатационной ответственности*** абонента и организации водопроводно-канализационного хозяйства определяются условиями заключаемого между ними договора.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



Сторонами **согласованы акт и схема разграничения балансовой** принадлежности водопроводных, канализационных сетей и **эксплуатационной** ответственности сторон.

В соответствии с указанным актом абонент (учреждение) **несет ответственность** за спорные сети и объекты.

3) У Управления **отсутствовали правовые основания** считать спорные участки сетей водоснабжения и водоотведения **бесхозными**.

БЕСХОЗЯЙНЫЕ СЕТИ ХВС, ГВС, ВОДООТВЕДЕНИЯ

ОМСУ для каждой централизованной системы ХВС и (или) водоотведения определяют **гарантирующую организацию** и устанавливают **зоны ее деятельности** (ч. 1 ст. 12 Закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении").

Эксплуатация бесхозных объектов централизованных систем ГВС, ХВС и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и канализационных сетей, осуществляется гарантирующей организацией либо РСО, сети которой присоединены к данным объектам, **со дня подписания ОМСУ передаточного акта до признания на них права собственности** (ч.5 ст.8 Закона № 416-ФЗ).

БЕСХОЗЯЙНЫЕ СЕТИ ХВС, ГВС, ВОДООТВЕДЕНИЯ

**РАСХОДЫ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ БЕСХОЗЯЙНЫХ
ОБЪЕКТОВ УЧИТЫВАЮТСЯ
ПРИ УСТАНОВЛЕНИИ ТАРИФОВ**

(ч.6 ст.8 Закона № 416-ФЗ).

**ДЛЯ ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫХ ЛИВНЕВЫХ СИСТЕМ
ВОДООТВЕДЕНИЯ ГАРАНТИРУЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ.**

БЕСХОЗЯЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

С 13 июля 2021 года начали действовать изменения в Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ "О теплоснабжении" (Федеральный закон от 02.07.2021 № 348-ФЗ).

Понятие **«бесхозяйная тепловая сеть»** заменено понятием **«бесхозяйный объект теплоснабжения»**.

Это понятие включает бесхозяйные тепловые сети и бесхозяйные источники тепловой энергии (*котельные и ТЭЦ*).

БЕСХОЗЯЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

В течение 60 дней с даты выявления бесхозного объекта теплоснабжения ОМСУ либо уполномоченный орган исполнительной власти города федерального значения обязан:

- проверить соответствие бесхозного объекта требованиям безопасности и наличия необходимых документов. *Ранее бесхозные тепловые сети не проверялись на соответствие требованиям безопасности;*
- обратиться в орган регистрации прав для принятия на учет бесхозного объекта теплоснабжения;
- обеспечить выполнение кадастровых работ в отношении такого объекта теплоснабжения.

БЕСХОЗЯЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

Датой выявления бесхозяйного объекта теплоснабжения считается ***дата составления акта*** по форме, утвержденной ОМСУ.

До регистрации права собственности на бесхозяйный объект теплоснабжения ***ОМСУ организует его содержание и обслуживание*** (ч. 6.1 ст. 15 Закона № 190-ФЗ).

Такой объект должен быть включен в ***утвержденную схему теплоснабжения***.

БЕСХОЗЯЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

В течение 30 дней с даты принятия на учет бесхозяйного объекта ОМСУ должен определить ***единую теплоснабжающую организацию***, которая будет осуществлять содержание и обслуживание бесхозяйных источников тепловой энергии ***до признания права собственности*** на них.

**ЗАТРАТЫ НА СОДЕРЖАНИЕ, РЕМОНТ, ЭКСПЛУАТАЦИЮ
БЕСХОЗЯЙНОГО ОБЪЕКТА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ
УЧИТЫВАЮТСЯ В ТАРИФЕ ОРГАНИЗАЦИИ**
(ч. 4 ст. 8 Закона № 190-ФЗ).

БЕСХОЗЯЙНЫЕ СЕТИ

ВЫВОДЫ.

1. Объект признается бесхозяйным только **по решению суда**.
Оформить право собственности в досудебном порядке на бесхоз **невозможно**.
2. Сети **за пределами внешней стены** МКД включают в эксплуатационную ответственность УО, если они **в составе ОИ**.
3. До принятия бесхозяйной сети в **муниципальную собственность** аварийные ситуации разрешаются за счёт **местного бюджета**.
4. **Вред третьим лицам**, причиненный в результате **ненадлежащего** содержания бесхозяйного имущества, должен возместить **муниципалитет** за счет средств местного бюджета.



1. Постановление Федерального Арбитражного суда Уральского округа от 15.10.2012 № A50-22909/2011.

Независимо от того, **принимался или нет** спорный участок сетей водоснабжения и энергоснабжения в муниципальную собственность, **собственником сетей, расположенных за границей стены МКД, является муниципальное образование** в силу закона (иной собственник, законный владелец в данном случае отсутствует).



2. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.09.2016 № Ф04-4127/2016 по делу № А75-12517/2015.

Нельзя утверждать, что спорный участок сетей относится к ОИ только потому, что он ***не стоит на балансе РСО***.

Состав ОИ определяют собственники помещений в МКД с учетом данных в ЕГРН (ст. 36 ЖК РФ, подп. «д» п. 2 Правил № 491).



3. Решение ВАС РФ от 28.10.2013 г. №ВАС-10864/13.

УО **обязана** оплачивать расходы на коммунальные услуги, какие предусмотрены **для населения.**

**ЕСЛИ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ОПЛАТА ПОТЕРЬ
В БЕСХОЗЯЙНЫХ СЕТЯХ НЕ ПРЕДУСМОТРЕНА,
ТО НЕ ПРЕДУСМОТРЕНА ОНА И ДЛЯ УО.**



4. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.01.2022 № Ф04-8091/2021 по делу № А46-5662/2020.

С учетом технологических особенностей процесса транспортировки тепловой энергии, ***часть ресурса расходуется на передачу*** по тепловым сетям, ***не доходя до конечных потребителей***, в связи с чем ***не оплачивается*** последними.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



Если по завершении строительства МКД застройщик своевременно инициировал **процесс передачи** вновь созданного участка тепловой сети в муниципальную собственность, то он **несет бремя оплаты потерь** на этом участке до:

- определения теплосетевой организации, ответственной за содержание и обслуживание выявленных бесхозных тепловых сетей;
- оформления права муниципальной собственности на бесхозную вещь.

ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ

ТРАНЗИТНАЯ СЕТЬ проходит через МКД или земельный участок и **не имеет ответвления** для присоединения к ней дома.

В советское время инженерные сети в объекты капитального строительства иногда прокладывались **напрямую** через чужие подвалы и земельные участки.

Вопрос об их принадлежности не стоял - эти сети **содержало государство**.

В ряде домов транзитные сети до сих пор не имеют владельца (бесхоз), поэтому важно **установить лицо, ответственное за обслуживание и ремонт этих сетей**.

ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ

ТРАНЗИТНАЯ СЕТЬ НЕ ОТВЕЧАЕТ ПРИЗНАКАМ ОИ В МКД:

- 1) Сеть на придомовой территории ***не входит автоматически в состав ОИ.***
- 2) Для отнесения инженерных сетей ***к транзитным***, они должны:
 - находиться в МКД либо проходить через земельный участок, входящий в состав ОИ;
 - предназначаться для обслуживания других объектов и не обслуживать ни одного помещения в данном МКД.
- 3) Чтобы исключить спорные вопросы ***по обслуживанию УО транзитных сетей***, надо указать состав ОИ в приложении к ДУ.

ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ

Граница ответственности УО в отношении транзитных сетей определяется ***по точке врезки внутридомовых сетей в транзитный трубопровод.***

Внешняя граница стены МКД ***не может быть границей транзитных сетей*** - она является границей для сетей тепло-, водоснабжения, входящих в состав ОИ данного МКД (п. 8 Правил № 491).



1. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.12.2009 № 14801/08.

- 1) Энергопринимающее устройство нежилого здания присоединено к тепловой сети, находящейся в подвале МКД, т. е. тепловые сети служат для обеспечения тепловой энергией ***двух самостоятельных объектов недвижимости.***
- 2) Тепловые сети, ***обеспечивающие не только внутридомовую систему*** отопления, но и систему за ее пределами, ***не могут включаться в состав ОИ*** граждан, проживающих в МКД.



2. Определение ВС РФ от 03.12.2012 № АКПИ12-1326.

- 1) ***В состав ОИ*** входят внутридомовые системы отопления и горячего водоснабжения, предназначенные для обслуживания двух и больше помещений ***в доме, в котором они находятся.***
- 2) Транзитные сети обеспечивают тепловой энергией ***систему за пределами дома и не могут входить в состав ОИ.***
- 3) ***ОДПУ должны устанавливаться*** так, чтобы учитывать объем коммунального ресурса, ***потребленного только данным МКД.***

ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ - содержание

**СУДЫ ДЕЛАЮТ ВЫВОД НЕ О НАЛИЧИИ ПРАВА
СОБСТВЕННОСТИ, А УСТАНОВЛИВАЮТ
ОБЯЗАННОСТЬ ПО СОДЕРЖАНИЮ
ТРАНЗИТНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ.**

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



1. Постановление АС Волго-Вятского округа от 03.03.2016 по делу № А79-2216/2015.

- 1) Транзитные сети, проходящие через подвалы домов и ***предназначенные для подачи тепла в несколько домов***, не могут относиться к ОИ отдельно взятого МКД.
- 2) Организации, управляющие МКД ***не обязаны содержать*** такие сети.

Так как снабжение горячей водой ***через транзитный трубопровод*** осуществляет РСО, то на нее возложена ***обязанность по содержанию*** в исправном состоянии спорного трубопровода.



3) **Затраты на обеспечение передачи** тепловой энергии по тепловым сетям включаются **в состав тарифа** на тепловую энергию (ст. 15 Закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ "О теплоснабжении").

Это означает, что

**РСО, ИСПОЛЬЗУЮЩАЯ ТЕПЛОВУЮ СЕТЬ
ДЛЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО ПОСТАВКЕ ТЕПЛА,
ДОЛЖНА НЕСТИ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ
ЗА ВРЕД ВСЛЕДСТВИЕ АВАРИИ
НА УЧАСТКЕ ТРАНЗИТНОЙ СЕТИ.**



2. Определение ВС РФ от 21.06.2016 № 308-КГ16-6464 по делу № А25-444/2014.

**ЛИЦОМ, ОТВЕТСТВЕННЫМ
ЗА СОДЕРЖАНИЕ УЧАСТКА СЕТЕЙ,
НАХОДЯЩЕГОСЯ ЗА ГРАНИЦЕЙ ВНЕШНЕЙ СЕТИ МКД,
ЯВЛЯЕТСЯ РСО.**



3. Постановление 17 ААС от 8 мая 2019 г. по делу № А50-28767/2018.

- 1) Сети позволяют оказывать услуги по передаче тепловой энергии и горячей воды **в иные МКД**, а не только в дом, по подвалу которого проложен транзит.
- 2) Действующим законодательством **обязанность по содержанию и обслуживанию транзитных сетей** (тепловых сетей, сетей горячего и холодного водоснабжения) **на жильцов МКД не возложена.**

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



- 3) Транзитные участки сети отопления, ГВС и ХВС, проходящие по подвалам жилых домов, используется **для поставки ресурсов на другие объекты**, то есть используются в производственной деятельности
- 4) Обязанность по содержанию транзитных участков сетей **возлагается на РСО** не столько в силу принадлежности их на праве собственности ответчику, сколько **на использовании данных участков** при осуществлении своей предпринимательской деятельности по ресурсоснабжению.

ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ – оплата потерь

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

1. Постановление 17 ААС от 10.06.2014 по делу № А50-21364/2013.

УО НЕ ОБЯЗАНЫ ОПЛАЧИВАТЬ ПОТЕРИ НА ТРАНЗИТНЫХ СЕТЯХ.

Договор с РСО на поставку коммунального ресурса **не должен предусматривать оплату потерь** на транзитном участке сетей.

ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ – оплата потерь

2. Постановление 7 ААС от 08.02.2021 № 07АП-12672/2020 по делу № A67-985/2020.

Обязанность по содержанию сетей, относящихся к ОИ,
возлагается на субъекта, к зоне эксплуатационной
ответственности которого относится соответствующий участок
(от прибора учета тепловой энергии до ИТП), которым в
данном случае **является УО.**

**ОПЛАТА ПОТЕРЬ, ВОЗНИКАЮЩИХ НА ЭТИХ СЕТЯХ,
ВОЗЛОЖЕНА НА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ.**

ПЛАТА ЗА ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ

Транзитные водо-, тепло-, электросети ***размещаются на ОИ или проходят через него.***

ВЗЫСКАТЬ ПЛАТУ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОИ в этом случае можно, если:

- размещение транзитных сетей не предусмотрено технической документацией на дом;
- транзитные сети размещены без согласования с собственниками.



1. Постановление АС Западно-Сибирского округа от 12.11.2014 № Ф04-10456/2014 по делу № А45-16484/2013.

ТРЕБОВАНИЕ: О взыскании неосновательного обогащения от использования в качестве внешней опоры для прокладки кабеля фасада жилого дома.

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА: ТСЖ указало, что общество с мая 2008 года по ноябрь 2013 года пользовалось частью ОИ, разместив на фасаде дома электрический кабель без согласия собственников и без внесения соответствующей платы.

РЕШЕНИЕ: Требование удовлетворено, поскольку ***факт пользования ОИ дома без согласия его собственников подтвержден.***



2. Решение АС Свердловской области от 4 июля 2016 по делу № A60-24665/2015.

Тепловые сети в подвале дома, стали **фактически** транзитными в части теплоснабжения и горячего водоснабжения **еще одного дома**.

ТСЖ просило взыскать **арендную плату** за пользование этим подвальным помещением, так как оно используется РСО, но **принадлежат собственникам**.

Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований ТСЖ отказал.



ОСНОВАНИЯ.

- 1) **В состав ОИ** могут входить только внутридомовые системы отопления и ГВС, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Участки транзитных тепловых сетей, проходящих по подвалам жилых домов, и предназначенных для снабжения тепловой энергией нескольких домов, **не могут быть отнесены к ОИ отдельно взятого МКД.**

- 2) С момента постройки жилого дома техническое помещение (подвал) использовалось и было **предназначено исключительно для эксплуатации транзитной тепловой сети** (обеспечение тепловой энергией и горячей водой) как этого дома, так и иных МКД, т.е., **не входит в состав ОИ.**



3) В техническом паспорте жилого дома ***наличие подвальных помещений не отражено.***

Площади МОП рассчитаны только на 1 - 5 этажах дома.

4) ***Прохождение части участка теплотрассы через технические этажи жилого дома не свидетельствует об использовании помещений*** дома определенной площади (определение ВС РФ от 18 марта 2016 года № 304-ЭС16-802).

Соответственно, на стороне ответчика ***не образовалось неосновательное обогащение.***

ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ – вынос за пределы МКД

СОБСТВЕННИКИ МОГУТ ТРЕБОВАТЬ ВЫНЕСТИ ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ ЗА СТЕНЫ МКД, если:

- при их прокладке были **нарушены** технические требования, в том числе строительные нормы;
- технической документацией **не предусмотрена** прокладка транзитных сетей;
- не было получено **согласие на размещение сетей** по общему имуществу МКД.

ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ – вынос за пределы МКД

ПРИМЕР.

Решением Арбитражного суда города Москва от 15 октября 2013 г. по делу [№А40-48795/2012](#) газоснабжающую организацию **обязали перенести** транзитные газовые трубы с фасада дома, так как согласно экспертному заключению газовую трубу низкого давления **возможно и необходимо проложить подземным способом**, обеспечив газоснабжение соответствующих сооружений.

ВНУТРЕННИЕ ГРАНИЦЫ

ВНУТРЕННИЕ ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РАЗДЕЛЯЮТ:

- ОИ, содержанием которого должна заниматься УО за средства собственников

И

- частное имущество конкретного собственника в доме, который должен содержать свое помещение в надлежащем состоянии самостоятельно на свои средства.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 1) Внутренней границей строительных конструкций, входящих в состав ОИ является ***внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.***
- 2) Все имущество ***за пределами*** жилых и нежилых помещений в МКД, относится к ОИ и ***входит в зону ответственности УО.***

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

3) ***Внутри своего помещения*** собственник должен проводить ремонты ***самостоятельно***.

Он может это делать как сам, так и с привлечением специалистов УО или сторонних организаций.

УО может оказывать услуги на платной основе (установка и замена счетчиков, замена батарей, труб, замена унитаза, раковины, работы по электрике).

ВНУТРЕННИЕ ГРАНИЦЫ

ГРАНИЦЫ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ ДОМА:

для ХВС и ГВС – вентиль на отводе трубопровода от стояка.
Если его нет в наличии, граница - сварочный шов на отводе трубопровода от стояка;

для водоотведения – раструб фасонного изделия (*тройник, крестовина, отвод*) на стояке трубопровода водоотведения;

для отопления – вентили на подводках трубопровода отопления к радиатору;

для электроснабжения – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к ИПУ, автоматическому выключателю.

ВДГО и ВКГО



**ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ДЛЯ ГАЗОВЫХ СЕТЕЙ** проходит в месте установки
первого запорно-регулирующего крана на отводе
от стояка (п. 5 Правил № 491).

В МКД газовые сети подразделяются на **внутридомовую**
(ВДГО) **и внутриквартирную** инженерные системы
(ВКГО).



НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1. Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 (ред. от 19.03.2020) "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования".
2. Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 (ред. от 21.05.2021) "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации"
3. Приказ Минстроя России от 05.12.2017 № 1614/пр "Об утверждении Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд"
(Зарегистрировано в Минюсте России 28.04.2018 N 50945).

ВДГО и ВКГО



ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ГАЗОМ № 410.

ВДГО в составе ОИ:

- газопроводы, проложенные от источника газа (*сжиженный газ*)
ИЛИ
- места присоединения газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях к ВКГО;
- газоиспользующее оборудование кроме ВКГО;
- технические устройства на газопроводах (*регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, ОДПУ, приборы учета газа, фиксирующие объем, используемого при производстве КУ по отоплению и ГВС*).

ВДГО и ВКГО



ВКГО включает в себя:

- газопроводы после запорной арматуры (крана) на ответвлениях к внутриквартирному оборудованию;
- бытовое газоиспользующее оборудование (*плита, колонка, водонагреватель или отопительный котел*);
- технические устройства на газопроводах внутри квартиры (*регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, ИПУ*).

ВДГО и ВКГО



**ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ВДГО И ВКГО ВПРАВЕ
ВЫПОЛНЯТЬ ТОЛЬКО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ** (раздел IX Правил пользования газом № 410).

Специализированная организация - организация, осуществляющая деятельность по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО и (или) ВКГО, в том числе газораспределительная организация, направившая в Ростехнадзор соответствующее уведомление о начале такой деятельности.

ВДГО и ВКГО



**БЕЗОПАСНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ
ВДГО И ВКГО ОБЕСПЕЧИВАЮТСЯ** (п.4 Правил
пользования газом № 410):

- а) техническим обслуживанием и ремонтom газового оборудования;
- б) аварийно-диспетчерским обеспечением;
- в) техническим диагностированием оборудования;
- г) своевременной заменой оборудования.

ВДГО и ВКГО



Техническое обслуживание ВДГО и (или) ВКГО - работы и услуги по поддержанию газового оборудования в техническом состоянии, соответствующем предъявляемым к нему нормативным требованиям.

Техническое диагностирование ВДГО и (или) ВКГО:

- определение технического состояния газового оборудования либо их составных частей,
- поиск и определение неисправностей указанного оборудования,
- определение возможности его дальнейшего использования.

ВДГО и ВКГО



ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ УСЛОВИЕ БЕЗОПАСНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВДГО И ВКГО

- надлежащее содержание
- дымовых и вентиляционных каналов как
жилых помещений, так и в составе ОИ
(п.5 Правил пользования газом № 410).

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

1. ПРОВЕРКА СОСТОЯНИЯ ДЫМОВЫХ И ВЕНТИЛЯЦИОННЫХ КАНАЛОВ И ИХ ОЧИСТКА ПРОИЗВОДИТСЯ (п.12 Правил пользования газом № 410):

- а) при приемке каналов в эксплуатацию при газификации здания и (или) подключении нового газоиспользующего оборудования;
- б) при переустройстве и ремонте каналов;

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- в) в процессе эксплуатации каналов (*периодическая проверка*)
- **не реже 3 раз в год:**
- не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона;
 - в середине отопительного сезона;
 - не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона;
- г) при отсутствии тяги, выявленной в процессе эксплуатации, при техническом обслуживании и ремонте ВДГО И ВКГО, диагностировании газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении.



ПРАВИЛА ПРОТИВОПОЖАРНОГО РЕЖИМА № 1479.

Пункт 40.

ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ГАЗОВЫХ ПРИБОРОВ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- а) пользоваться неисправными газовыми приборами, а также газовым оборудованием, не прошедшим технического обслуживания в установленном порядке;
- б) оставлять газовые приборы включенными без присмотра, за исключением газовых приборов, которые могут и (или) должны находиться в круглосуточном режиме работы в соответствии с технической документацией изготовителя;

ВДГО и ВКГО



в) устанавливать (*размещать*) мебель и другие горючие предметы и материалы на расстоянии:

- менее 0,2 метра от бытовых газовых приборов по горизонтали (за исключением бытовых газовых плит, встраиваемых бытовых газовых приборов, устанавливаемых в соответствии с технической документацией изготовителя);
- менее 0,7 метра по вертикали (при нависании указанных предметов и материалов над бытовыми газовыми приборами).

ВДГО и ВКГО



Пункт 41.

ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ ВОЗДУХА ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- а) оставлять двери вентиляционных камер открытыми;
- б) закрывать вытяжные каналы, отверстия и решетки;
- в) подключать к воздуховодам газовые отопительные приборы, отопительные печи, камины, а также использовать их для удаления продуктов горения;
- г) выжигать скопившиеся в воздуховодах жировые отложения, пыль и другие горючие вещества;
- д) хранить в вентиляционных камерах материалы и оборудование.

ВДГО и ВКГО



Пункт 87.

ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ БЫТОВЫХ ГАЗОВЫХ ПРИБОРОВ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- а) эксплуатация бытовых газовых приборов при утечке газа;
- б) присоединение деталей газовой арматуры с помощью искрообразующего инструмента;
- в) проверка герметичности соединений с помощью источников открытого огня.



ПРАВИЛА УСТАНОВКИ и ЗАМЕНЫ ВКГО.

1. Такие работы **нельзя выполнять самостоятельно** - только организацией, имеющей лицензию на проведение таких работ, специалистами с допуском.
 2. Газовое оборудование может быть использовано **в пределах срока его эксплуатации**.
- С 2021 года **запрещается** пользоваться газовыми плитами, которые не прошли техническое обслуживание.*
3. Срок службы ВДГО устанавливается **производителем** оборудования. *Для плиты примерно 10-15 лет.*
 4. Можно продлить срок службы оборудования, если **после диагностики** будет выдано соответствующее заключение.

ВДГО и ВКГО



ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАМЕНЕ ГАЗОВОЙ ПЛИТЫ

Как узнать, сколько лет плите?

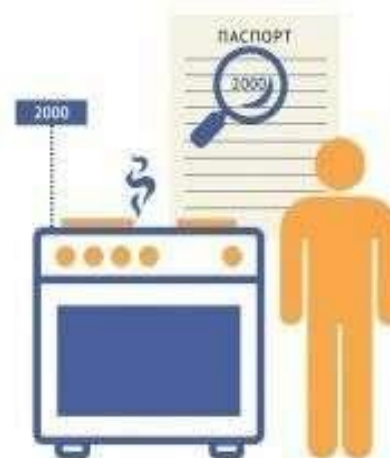
Срок службы указан в паспорте, который выдают вместе с покупкой плиты.

Что делать, если потеряли паспорт?

На задней стенке есть пластинка с указанием года выпуска.

Как определить возраст плиты на вид?

Вызвать на дом сотрудников специализированной организации, которые определяют ее техническое состояние. Также они проведут контрольную опрессовку – закачают воздух в плиту и по манометру определят, падает ли давление. Если да, то это означает, что плита негерметична.



УВЕДОМЛЕНИЕ



Когда и как могут отключить?

После предварительного письменного уведомления пользователя (жильцов уведомляют дважды), если у плиты истёк срок службы, установленный производителем, и есть отрицательное заключение по результатам технического диагностирования.

ВАЖНО

- 1) Плановый осмотр ВДГО и ВКГО должен проводиться **ежегодно**.
- 2) **Минимальный перечень** выполняемых работ по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО и ВКГО утвержден приложением к Правилам пользования газом № 410.
- 3) Техосмотр ВКГО оплачивает **абонент**.

ВАЖНО

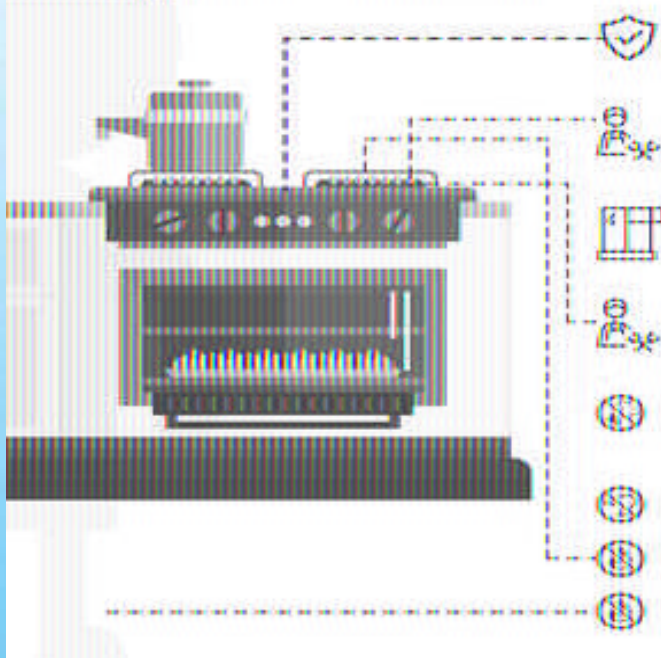
Перечень работ при техническом обслуживании газовой плиты

1 Проверить нормативные размеры. 	2 Проверить герметичность соединений. 
3 Проверить работоспособность и герметичность кранов. 	4 При необходимости провести профилактические работы. 
5 Регулировка горения газовых горелок. 	6 Проинструктировать абонента. 

ВАЖНО

БЕЗОПАСНОСТЬ ГАЗА В БЫТУ ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

ГАЗОВАЯ ПЛИТА



Проводите техническое обслуживание газовых приборов не реже 1 раза в год

Не устраняйте самостоятельно неисправности газовых приборов, вызовите мастера газовой службы

Приоткрывайте форточки, не закрывайте двери вентиляционных каналов

Следите за цветом пламени, если оно оранжевое, прибор неисправен, надо вызвать газовика

Не допускайте к газовым приборам детей, младше 14 лет

Не сушите белье и волосы над пламенем газовой плиты

Не отапливайте помещение газовой плитой

Не оставляйте зажженные горелки без присмотра

ВДГО и ВКГО

- ответственность



КоАП РФ. Статья 9.23. Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания ВДГО и ВДКО.

Часть 1. Нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) либо невыполнение работ (неоказание услуг) по техническому обслуживанию и ремонту газового оборудования, включенных в Минимальный перечень, утвержденным Приложением к Правилам № 410;

Часть 2. Уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО и (или) ВКГО (Раздел III Правил № 410).

Часть 3. Отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО и (или) ВКГО в случае уведомления о выполнении таких работ;

ВДГО и ВКГО

- ответственность



Часть 4.

Уклонение от замены оборудования, входящего в состав ВДГО и (или) ВКГО, если такая замена является обязательной, либо уклонение от заключения договора о техническом диагностировании ВДГО и (или) ВКГО -

влекут наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 1 000 до 2 000 рублей;
- на должностных лиц от 5 000 до 20 000 рублей;
- на юридических лиц от 40 000 до 100 000 рублей.

ВДГО и ВКГО

- ответственность



Часть 5.

Действия (*бездействие*), приведшие к аварии или возникновению непосредственной угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, влекут наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 10 000 до 30 000 рублей;
- на должностных лиц от 50 000 до 100 000 рублей;
- на юридических лиц от 100 000 до 400 000 рублей.

ВДГО и ВКГО

- ответственность



Часть 6.

За повторное совершение административного правонарушения - штраф:

- на граждан в размере от 2 000 до 5 000 рублей;
- на должностных лиц от 10 000 до 40 000 рублей или дисквалификацию на срок от одного года до трех лет;
- на юридических лиц от 80 000 до 200 000 рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

ВДГО и ВКГО

- ответственность

**ЕСЛИ НЕ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР НА ОБСЛУЖИВАНИЕ
ВДГО или ВКГО, то штраф по [части 2 статьи 9.23 КоАП](#):**

- физическому лицу от 1 000 до 2 000 руб.;
- должностному лицу от 5 000 до 20 000 руб.;
- юридическому лицу от 40 000 до 100 000 руб..



ВНИМАНИЕ

ОГРАНИЧЕНИЕ ПОДАЧИ ГАЗА

ВДГО и ВКГО



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ВПРАВЕ ПРЕКРАТИТЬ ПОДАЧУ ГАЗА

(п.

п. 77, 78 и 80 Правил № 410):

- при угрозе возникновения аварии, утечек газа или несчастного случая (*отсутствие тяги в дымоходах и вентиляционных каналах, неисправность оборудования*);
- если несанкционированное переустройство ВДГО и (или) ВКГО привело к нарушению безопасной работы этого оборудования, дымовых и вентиляционных каналов МКД;

ВДГО и ВКГО



- если собственник или УО не заключит договор на техническое обслуживание ВДГО или ВКГО;
- в случае отказа 2-х и более раз в допуске для проведения работ по техническому обслуживанию ВДГО и (или) ВКГО;
- при истечении у газового оборудования нормативного срока службы, установленного изготовителем.

ВНУТРЕННИЕ ГРАНИЦЫ

ВЫВОДЫ.

- 1) Собственник инженерных сетей должен их ***содержать и ремонтировать.***
- 2) ***УО - посредник***, который по договору управления с собственниками занимается эксплуатацией МКД.
- 3) ***РСО отвечает*** за поставки коммунальных ресурсов надлежащего качества ***до границ ОИ и границ внешних инженерных сетей*** дома.

ИНЫЕ УСЛОВИЯ МОЖНО ПРОПИСАТЬ В ДОГОВОРЕ РЕСУРСОСНАБЖЕНИЯ - стороны вправе сами распределить зоны ответственности в каждом конкретном случае (ч. 15 ст. 161 ЖК РФ).

ВАЖНО

НИКОГДА НЕЛЬЗЯ:

- 1) Перекрывать доступ к системам инженерных коммуникаций в квартире.
- 2) При изменении планировки жилого помещения самостоятельно заменять место расположения стояков.
- 3) Ставить дополнительные радиаторы в помещении, где они не предусмотрены проектом.
- 4) Устанавливать батареи на балконах и лоджиях.
- 5) Монтировать «теплый пол» с питанием от существующего водообеспечения или отопления.

ВАЖНО

ОБЯЗАТЕЛЬНО НУЖНО:

1. При **длительном** отсутствии:

- перекрывать вентили на трубах холодной и горячей воды, газа;
- закрывать окна и балконные двери;
- оставить Совету МКД или УО контактный телефон для связи в случае аварии.

2. При **ремонте** использовать качественные материалы.

ВАЖНО

ЖЕЛАТЕЛЬНО:

- 1) Использовать системы контроля протечек, датчики влаги.
- 2) Установить датчики пожарной сигнализации в квартире.
- 3) Заключение договор с вневедомственной охраной.

Благодарю за внимание!