**Письмо Минстроя России от 01.07.2019 № 23536-СН/04**

**«О расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме»**

Собственники помещений многоквартирного дома, в которых не предусмотрено наличие приборов отопления, оплачивают только объем тепловой энергии, потребляемый в помещениях общего пользования.

 Сообщается, что формулы расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению, в соответствии с которыми производится расчет платы, состоят из двух слагаемых: объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на i-е помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме (этот показатель равен нулю в случае, если технической документацией на многоквартирный дом не предусмотрено наличие в i-м жилом или нежилом помещении приборов отопления, или в случае, если переустройство i-го жилого или нежилого помещения, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством); объем тепловой энергии, потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, собственникам помещений, в которых технической документацией на многоквартирный дом не предусмотрено наличие приборов отопления, предъявляется к оплате только объем тепловой энергии, потребляемый в помещениях общего пользования.

**Письмо Минстроя России от 12.07.2019 № 25373-ИА/04**

**«Об определении размера платы за содержание жилого помещения»**

Стороны по договору управления многоквартирным домом не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения

Сообщается, что стороны по договору управления многоквартирным домом не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом, в том числе без предложения управляющей организации, принятом на общем собрании собственников.

Управляющая организация вправе обратиться в суд за защитой своих гражданских прав путем признания недействительным решения общего собрания, в случае если такое решение принято без учета предложения управляющей организации, изменяет установленный договором размер платы и порождает убытки для одной стороны договора (управляющей организации), связанные с выполнением предусмотренного нормативными актами объема работ и услуг, и неосновательное обогащение для другой стороны (собственников помещений).

**Письмо Минстроя России от 17.06.2019 № 22024-ОГ/04**

**«О лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»**

Управляющая организация приступает к деятельности по управлению многоквартирными домами только при наличии лицензии

Сообщается, что законом не предусмотрено требование о наличии у управляющей организации действующего договора управления многоквартирным домом, так как управляющая организация приступает к деятельности по управлению многоквартирными домами только при наличии лицензии.

Кроме того, основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является отсутствие в течение 6 месяцев в реестре лицензий субъекта РФ сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

**Федеральный закон от 26.07.2019 № 214-ФЗ**

**«О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 1 Федерального закона «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях»**

Начало действия документа - 26.07.2019.

Установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Федеральным законом введен запрет на уступку права (требования) по взысканию просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц.

Право взыскивать в судебном порядке просроченную задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возлагается только на наймодателя жилого помещения, управляющую организацию, иное юридическое лицо или индивидуального предпринимателя, которым в соответствии с ЖК РФ вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

При этом допускается уступка права (требования) по возврату такой задолженности на основании соответствующего договора только вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В случае уступки права (требования) по возврату задолженности третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц, заключенный договор считается ничтожным.

Кроме того, установлено, что каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом (в том числе по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги) и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

**Постановление Правительства РФ от 13.07.2019 № 897**

**«О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросу договорных отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями»**

Начало действия документа - 31.07.2019.

Утверждена форма типового договора на предоставление ресурсоснабжающей организацией коммунальных услуг собственникам жилых помещений.

Предмет договора включает предоставление услуг холодного, горячеговодоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Предусмотрены права и обязанности сторон договора, порядок учета объема (количества) коммунальной услуги, а также положения, касающиеся размера платы за коммунальную услугу и порядка расчетов, ограничения, приостановления, возобновления предоставления коммунальной услуги и др.

Договоры с ресурсоснабжающей организацией, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг, заключаются на неопределенный срок.

Управляющая организация будет предоставлять ресурсоснабжающим организациям, приступающим к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, сведения, необходимые для начисления платы за коммунальные услуги, по установленному перечню.

Предусмотрены, в том числе условия для начала предоставления ресурсоснабжающей организацией коммунальной услуги соответствующего вида, перечень информации, которую ресурсоснабжающая организация доводит до сведения собственников и пользователей жилых помещений в многоквартирном доме до даты начала предоставления коммунальной услуги соответствующего вида.

Также, в частности, скорректирован порядок предоставления коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, в том числе в части заключения договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственниками помещений в многоквартирном доме и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.