

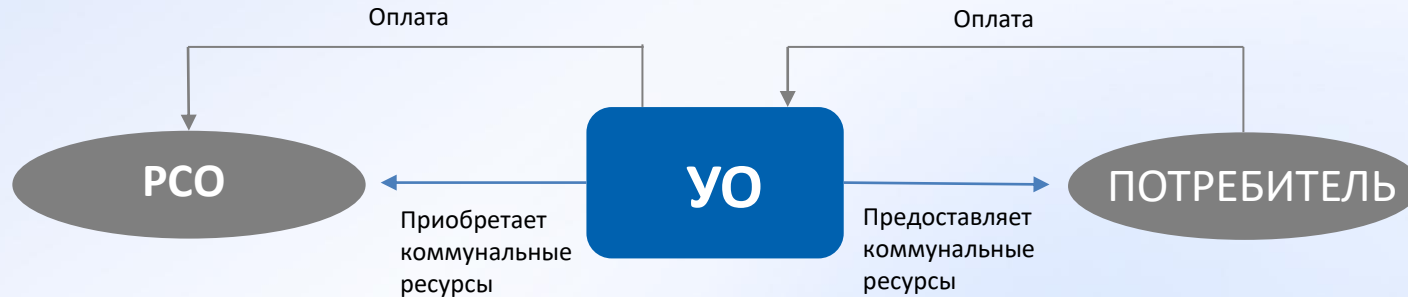


**Н О В О Е  
К А Ч Е С Т В О**  
ассоциация управляющих организаций

---

# О дисбалансе прав и обязанностей управляющих организаций и РСО

*Спикер: КАДОЧКИН Павел Анатольевич,  
Директор ООО «Данко»*



## УО = НЕРАВНЫЕ УСЛОВИЯ

- ▶ может начислять пени потребителям **только с 31-го дня просрочки** и в размере 1/300 ставки
- ▶ обязана заплатить поставщику коммунального ресурса пени, **начиная с 1-го дня просрочки** и в большем размере



**Статья 333 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает возможность для управляющей организации снижения начисленных пени в судебном порядке.**



Необходимо доказать суду наличие необоснованной выгоды ресурсоснабжающей организации и несоразмерность неустойки.

**Сложности:**

- ▶ понятие несоразмерности носит сугубо оценочный характер;
- ▶ нет единой судебной практики.

*Определение Верховного Суда РФ от 30.05.2018 № 305-ЭС18-4940 по делу № А41-51178/2017;*

*Определение Верховного Суда РФ от 13.01.2020 № 307-ЭС19-24760 по делу № А42-107/2017).*

# Расчет пени для потребителя

---



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
ассоциация управляющих организаций

Частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации для потребителей установлен льготный 3-месячный порядок оплаты пени:

- ▶ с **1-го по 30-ый день** просрочки пени не начисляются;
- ▶ с **31-го по 90-ый день** просрочки пени начисляются в размере  $1/300$  ставки рефинансирования Центробанка;
- ▶ с **91-го дня** просрочки пени начисляются в размере  $1/130$  ставки рефинансирования Центробанка.

# Расчет пени для управляющей организации



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
ассоциация управляющих организаций

Частью 93 статьи 15 Федерального закона от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении», частью 64 статьи 13 Федерального закона от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», статьей 26 Федерального закона от 26.03.2003 №35-ФЗ «Об электроэнергетике», статьей 25 Федерального закона от 31.03.1999 №69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» для управляющих организаций установлен следующий порядок расчета пени:

- ▶ **начиная с 1-го дня по 60-ый день** просрочки пени начисляются в размере  $1/300$  ставки рефинансирования Центробанка;
- ▶ **с 61-го дня по 90-ый день** просрочки пени начисляются в размере  $1/170$  ставки рефинансирования Центробанка;
- ▶ **начиная с 91-го дня** просрочки в размере  $1/130$  ставки рефинансирования Центробанка.



**ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** ВНЕСТИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПЕНИ ДЛЯ ВСЕХ УЧАСТНИКОВ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ И **УСТАНОВИТЬ ЕДИНЫЙ ПОРЯДОК РАСЧЕТА.**

### **Данные изменения:**

- ▶ позволят **защитить** лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами (УО, ТСЖ, жилищные, жилищно-строительные и иные специализированные потребительские кооперативы) **от несправедливой финансовой нагрузки;**
- ▶ **освободят от необходимости вступать в длительные судебные тяжбы** с РСО для защиты своих интересов и доказывания несоразмерности размера пени;
- ▶ позволят **снизить уровень задолженности** перед РСО;
- ▶ будут способствовать **поддержанию в регионах предпринимательской активности**, смогут стать дополнительным механизмом поддержки малого и среднего предпринимательства.

**24.03.2023**

В Госдуму внесен законопроект № 321577-8 о смягчении договорной ответственности управляющих МКД организаций, ТСЖ, жилищных кооперативов перед поставщиками энергетических ресурсов,

**НО ДО СИХ ПОР НЕ ПРИНЯТ!**



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО

ассоциация управляющих организаций

**ЖКХ** меняется вместе с нами  
и благодаря нам