

Акты приёмки работ управляющей организации

обобщение позиций судов

Содержание

Теория **2**

Споры с собственниками **3**

- Взыскание долгов **3**
- Обязание правильно составлять и подписывать акты **4**
- Попытки признать недействительными акты приёмки работ **5**
- Оспаривание отчётов **6**
- Взыскание неизрасходованных денег при смене УО **7**
- Ознакомление с актами **9**
- Попытка обязать председателя подписать акты приёмки работ **11**
- Количество голосов для наделения полномочием на подписание актов **12**
- Отсутствие актов может быть учтено при обязанности выполнить какие-либо работы **12**
- Отсутствие актов может привести к признанию начислений незаконными **13**

Споры с надзорными органами **14**

- Отсутствие правильных актов – не всегда причина не платить за содержание **14**
- Периодичность составления актов **18**
- Расшифровка работ **19**
- Другие недостающие сведения в акте **20**
- Нет подписи председателя (уполномоченного лица) **20**
- На что ещё влияют неправильно составленные акты **22**
- Давность привлечения к ответственности за несоблюдение формы акта **23**

Взыскание неосновательного обогащения новыми УО **24**

Составитель: Юдина А.И., апрель 2024

Теория

Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах и являются составной частью технической документации МКД (п. 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества № 290, подп. «б» п. 24 Правил содержания общего имущества № 491).

Форма акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД установлена Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр (далее - Приказ № 761/пр).

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость / сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях
<i>подлежит заполнению в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ № 290</i>				

2. Всего за период с ____ . ____ . ____ по ____ . ____ . ____ выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____) рублей.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Исполнитель – _____ (должность, Ф.И.О.) _____ (подпись)

Заказчик – _____ (должность, Ф.И.О.) _____ (подпись)

Споры с собственниками

Вопрос о наличии и содержании актов может быть поднят, например:

- по делам о взыскании задолженности;
- по делам об обязанности составлять акты по форме и (или) подписывать их у уполномоченного лица;
- при попытках признать недействительными акты приёмки работ или «сделки»;
- об ознакомлении с актами;
- при оспаривании собственниками отчётов управляющих организаций;
- при взыскании неизрасходованных денег на счёт вновь избранной управляющей организации.

Взыскание долгов

Должники в судах ссылаются на отсутствие в материалах дела актов приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, составленных по форме Приказа № 761/пр, что, по их мнению, свидетельствует о недоказанности факта оказания услуг и выполнения работ.

Преобладающее большинство судов этот довод отклоняют (постановление АС Волго-Вятского округа по делу № [A43-28481/2022](#), апелляционное определение Севастопольского городского суда по делу № [33-1804/2023](#), апелляционное определение Иркутского областного суда по делу № [33-3289/2023](#), определение Седьмого КСОЮ № [88-3947/2022](#)).

То же самое касается случаев, когда должником выступает государственное учреждение или муниципалитет (постановление АС Дальневосточного округа по делу № [A73-8046/2022](#), апелляционное определение Смоленского областного суда по делу № [33-2077/2023](#), постановление Восьмого ААС по делу № [A81-1337/2023](#)).

Суды дружно цитируют постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.11.2010 № 4910/10: управляющая компания не должна доказывать размер фактических расходов, возникших у неё в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений.

Также они указывают, что несоответствие акта по форме, утверждённой Приказом №761/пр, равно как и отсутствие в акте подписей собственников помещений МКД или уполномоченных ими лиц, само по себе не свидетельствует о том, что поименованные в акте работы не были в действительности выполнены.

Иногда должникам удаётся склонить нижестоящие суды на свою сторону. И тогда управляющим организациям отказывают во взыскании долга или его части с мотивировкой:

«только надлежащим образом оформленный акт выполненных работ является единственным допустимым доказательством оказания таких работ и (или) услуг. Несоблюдение управляющей организацией формы акта приёмки оказанных услуг и

выполненных работ ограничивает право собственников помещений в МКД на получение информации об объёме, стоимости и качестве выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию общего имущества»;

«Учитывая отсутствие надлежащих доказательств, свидетельствующих об исполнении управляющей организацией обязанностей по обслуживанию общего имущества МКД, оснований для удовлетворения иска о взыскании с ответчиков задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг (за исключением задолженности по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в МКД) не имеется».

Однако при настойчивом и грамотном обжаловании такие решения отменяются вышестоящими инстанциями (определения Третьего КСОЮ по делам [№ 88-12204/2023](#), [№ 88-3715/2023](#), [№ 88-3694/2023](#), [№ 88-16770/2023](#), Четвёртого КСОЮ [№ 88-36650/2023](#), Шестого КСОЮ [№ 88-5629/2023](#), апелляционное определение Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики по делу [№ 33-290/2023](#)):

«доказательств, что в спорный период времени работы вообще не выполнялись или выполнялись другой организацией, которой бы ответчиками вносились соответствующие платежи, материалы дела не содержат. В установленном Правилами №491 порядке ответчики к истцу с заявлением об изменении размера платежей или освобождении от их внесения в связи с неоказанием или ненадлежащим оказанием истцом соответствующих услуг не обращались».

Таким образом, способствовать снижению размера платы может не отсутствие актов приёма работ, а наличие [актов](#), подтверждающих некачественное выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Обязание правильно составлять и подписывать акты

В Новосибирске суд по иску председателя совета МКД обязал УО предоставлять для подписания акты приёма оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД председателю совета дома или лицу, уполномоченному на подписные данных актов собственниками помещений в МКД.

Истец указывал, что фактически акты подписываются лицами, которые не являются собственниками, поэтому уборка и ремонт проводятся ненадлежащим образом и в неустановленные сроки.

Суд согласился с требованием истца, «поскольку заказчик имеет право проверять качество оказанных услуг и работ и наделить данными полномочиями председателя совета дома или иное лицо из числа собственников помещений».

Решение оставлено в силе вышестоящими судебными инстанциями (определение Восьмого КСОЮ по делу [№ 88-9284/2023](#)).

В Еврейской автономной области собственник хотел, но не смог обязать УО сдавать работы надлежащему заказчику (собственникам) и взыскать компенсацию морального вреда.

В МКД отсутствовал совет МКД, поэтому акты подписывались самой УК.

Истец же считал, что УК в таком случае должна инициировать собрание по избранию совета или обратиться в муниципалитет, чтобы тот занялся этим вопросом.

Однако суды отказали в иске, указав, что собственники сами обязаны решать вопрос с избранием совета МКД; права истца не нарушены; «неподписание актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по форме, предусмотренной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр, со стороны собственников МКД (в том числе, по причине неизбрания ими уполномоченного на совершение указанных действий лица), само по себе не свидетельствует о том, что работы и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, не были оказаны, либо были оказаны некачественно» (определение Девятого КСОЮ № [88-6039/2023](#)).

Таким образом, собственникам для контроля над работой УО нужно озаботиться [выбором](#) совета многоквартирного дома, если это не сделано раньше, а также наделением председателя нужными [полномочиями](#). Напомним, что председатель [пригодится](#) и для подписания актов о некачественных услугах.

Попытки признать недействительными акты приёмки работ

В Челябинске собственник не смог в суде признать недействительными акты приёмки, взыскать неосновательное обогащение в размере 32 тыс. р., а заодно и признать незаконными отчёты о выполнении договора управления своей УО.

Истец указывал, что акты не соответствуют форме Минстроя, составлены без уполномоченного представителя собственников, которым является председатель совета МКД.

Суды пришли к противоположному выводу, а именно, что акты приёмки работ соответствуют приказу Минстроя.

Судебные инстанции решили, что акты приёмки не стоит рассматривать в качестве сделок по смыслу ст. 153 Гражданского кодекса РФ, поскольку они не влекут возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей для лиц, их подписавших, следовательно, не могут быть признаны недействительными в судебном порядке.

Также они указали, что права истца актами и отчётами не нарушены; доказательств невыполнения работ или некачественного их выполнения не представлено.

«неподписание актов председателем совета МКД не влечёт их недействительность, так как не свидетельствуют о том, что услуги по содержанию общего имущества не были оказаны управляющей организацией» (определение Седьмого КСОЮ № [88-5148/2023](#)).

В Самаре собственник не смог взыскать с УО компенсацию морального вреда, причинённого «в связи с ненадлежащим исполнением услуг ответчиком, а также не представлением полной и достоверной информации о товаре (работе, услуге)». Истец просил признать недействительными сделки по составлению односторонних актов приёмки, взыскать компенсацию морального вреда в размере 3000 р.

Суды трёх инстанций отказали собственнику: акт сдачи-приёмки работ является документом, удостоверяющим такую приёмку, то есть факт передачи результата работ подрядчиком и факт его принятия заказчиком, и не может быть признан недействительным в соответствии с действующим законодательством РФ (определение Шестого КСОЮ № [88-17808/2023](#)).

Оспаривание отчётов

В Нижнем Новгороде собственник обратился в суд с иском к УО, просил обязать ответчика внести изменения в графу 18 отчёта за 2021 г. "Переходящие остатки денежных средств на конец периода", а именно указать переходящий остаток в размере 232 тысяч рублей, так как эти работы не были подтверждены.

Обоснование:

- представленные управляющей организацией акты не содержат подписи уполномоченного представителя совета многоквартирного дома;
- решение собрания собственников по оплате работ по статье "текущий ремонт" не принималось;
- работы не относятся к текущему ремонту и не могут быть оплачены по статье "текущий ремонт".

Суд удовлетворил иск. Он исходил из того, что УО обязана составлять акты выполненных работ и предоставлять их уполномоченному собственнику для подписания. Однако УО не доказала, что направляла акты за 2021 год, а сами документы не содержали подписи уполномоченного собственника, либо председателя совета МКД (определение Первого КСОЮ № [88-33815/2023](#)).

Во Владимирской области председатель совета многоквартирного дома обратился с иском к УО с многочисленными требованиями, среди которых - произвести перерасчёт средств за период 2017 год, 2018 год, 2019 год, 2020 год, отражённых в отчётах, а сами отчёты признать недостоверными и недействительными. Одним из многочисленных обоснований иска стало то, что работы по ремонту подъездов не приняты полномочным представителем собственников дома, отсутствует подписанный акт выполненных работ.

Суд отказал в признании отчётов недействительными:

- то, что ряд актов председателем совета МКД не подписан, не является безусловным доказательством невыполнения работ и недостоверности отчётов;

— экспертным заключением установлено, что объем фактически выполненных работ по ремонту мест общего пользования, соответствует объёму работ, указанных в акте приёмки, который не принят и не подписан истцом (определение Второго КСОЮ № [88-1475/2024](#)).

Взыскание неизрасходованных денег при смене УО и возвращение денег на лицевой счёт дома

В Хабаровске председатель совета МКД обязал УО вернуть на лицевой счёт МКД почти 150 тысяч рублей.

Суд пришёл к выводу о неправомерном списании компанией с лицевого счета МКД денег.

Председатель указал, что УК списала деньги на оплату работ, не согласованных общим собранием собственников помещений дома и принятых управляющей организацией без подписания актов приёмки таких работ истцом (председателем совета).

Суд согласился, что эти работы (проведение обследования цоколя МКД, вынос поворотных точек границ земельного участка под МКД для контейнерной площадки) не носили аварийный, неотложный, обязательный, текущий, сезонный характер, их проведения не требовал надзорный орган (определение Девятого КСОЮ № [8Г-3953/2022](#)).

В Омске по иску представителя собственников с УО взыскали неосвоенные средства за полтора года управления в размере 391 тыс. р.

При расчётах суд учёл суммы, закрытые актами выполненных работ.

Несмотря на то, что УК заявляла о перерасходе средств, суд пришёл к выводу об «отсутствии доказательств осуществления таких работ в размере собранных средств»:

«в соответствии с требованиями действующего законодательства, основным допустимым доказательством выполнения работ и оказания услуг являются акты выполненных работ за каждый месяц периода, оформленные в соответствии с требованиями Приказа Минстроя РФ № 761-пр» (апелляционное определение Омского областного суда по делу № [33-2181/2023](#)).

Аналогичным образом суд поддержал других собственников из того же Омска, взыскав с УО неосновательное обогащение в размере 2 млн р. и проценты путём перечисления их на расчётный счёт вновь избранной УО, принимая в качестве основного и допустимого доказательства выполнения работ и оказания услуг акты выполненных работ за каждый месяц искового периода, оформленные в соответствии с требованиями приказа Минстроя РФ № 761/пр (определение Восьмого КСОЮ № [88-22143/2022](#)).

В том же Омске председателю совета МКД не удалось взыскать с другой УО неосновательное обогащение.

УО направила совету МКД проект плана работ на 2020 год. Совет решил исключить из плана вывоз снега, о чем уведомил УО. Однако УО все равно оказала эти услуги и отразила расходы на них — почти 180 тыс. р. — по строке "текущий ремонт".

Работы были также отражены в акте приёмки, который председатель подписала, но указала на своё несогласие со списанием денег за вывоз снега. Дальше председатель совета МКД попыталась вернуть эту сумму, но суды отказали в иске.

Судебные инстанции исходили из того, что вывоз снега относится к содержанию общедомового имущества и, соответственно, к обязанностям управляющей организации, работы фактически выполнялись (определение Восьмого КСОЮ № [88-4781/2023](#)).

В Ставропольском крае суд по иску собственника взыскал с УО 320 841 р. по строке «содержание и техническое обслуживание» (путём зачисления на лицевой счёт МКД). Суд учёл, что актами выполненных работ не подтверждается выполнение некоторых из них, в частности, по аварийному и техническому обслуживанию инженерных систем МКД, что является обязательным минимумом работ.

«Списание денежных средств со счета МКД должно производиться только с составлением соответствующего акта выполненных работ, форма которого утверждена приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761, в соответствии с пунктом 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, однако такой документ в данном случае не составлялся» (определение Ставропольского краевого суда № [33-3-5125/2022](#)).

В Красноярском крае суд пришёл к выводу о том, что УО должна вернуть на лицевой счёт МКД 472 864 р.

Председатель совета МКД в иске указала, что работы не приняты, акты приёмки не подписаны, под видом текущего ремонта выполнены работы по содержанию общего имущества.

Возражения УК:

- законодательством не определено понятие «лицевой счет МКД», соответственно, решение не исполнимо;
- доказательств непринятия выполненных ответчиком работ истцом не представлено, в материалах дела имеются акты приёмки работ подписанные лично истцом. Их несоответствие установленной форме не свидетельствует о том, что работы не были выполнены;
- к спорным правоотношениям подлежат применению нормы о договоре подряда, значит, срок исковой давности составляет один год, который истёк.

Суд отклонил доводы УК:

- ✓ в пункте 3.18 ГОСТа Р51929-2014 определено, что лицевой счёт многоквартирного дома – это учётный регистр, предназначенный для формирования персонифицированных данных об объектах и источниках финансирования, а также для учёта операций, связанных с начислениями, заимствованиями, поступлением и расходованием денежных средств, в соответствии с договорными обязательствами, взятыми в процессе эксплуатации, управления и содержания многоквартирного дома;
- ✓ наличие решений общего собрания в период 2019-2021 гг. о проведении текущего ремонта, видов работ по такому ремонту не установлено;
- ✓ само по себе наличие подписанных председателем актов выполненных работ, оплаченных за счёт средств текущего ремонта, не свидетельствует о правомерности такого расходования, так как волеизъявление собственников о финансировании конкретных работ по текущему ремонту не выражено;
- ✓ спорные виды работ не относятся к работам по текущему ремонту, а являются работами по содержанию и управлению МКД. Таким образом, спорные работы не подлежали возмещению за счёт средств текущего ремонта.

Кассационная жалоба УК осталась без удовлетворения (определение Восьмого КСОЮ № [88-5454/2024](#)).

Ознакомление с актами

В Челябинске собственник только в апелляционном суде смог добиться возможности ознакомиться с документами, в том числе с актами приёмки работ.

Суд первой инстанции отказал в иске, поверив управляющей организации о размещении всей информации в ГИС ЖКХ.

Областной суд проверил это и пришёл к противоположному выводу. Более того, на неоднократные запросы суда апелляционной инстанции ответчик документы не представил, а также не смог пояснить, существуют ли они вообще, предположив, что «документы возможно должны быть в архиве». Суду была представлена лишь часть документов.

Суд удовлетворил иск частично, обязав УК предоставить истцу для ознакомления документы с 2018 года (апелляционное определение Челябинского областного суда № [11-2268/2023](#)).

В Башкирии собственник лишь в апелляции смог обязать УО предоставить надлежащим образом заверенные копии актов приёмки оказанных услуг и выполненных работ, а также признать незаконным уклонение от документального оформления результатов оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, признать незаконным бездействие в части несоблюдения формы акта.

Суд первой инстанции отказал в иске: с 2016 по 2018 года в доме не было председателя для подписания актов, поэтому акты не составлялись; акт за 2019 год направлен председателю в 2022 году, то есть УК не уклонялась от подписания актов.

Апелляционная инстанция согласилась с тем, что УК не обязана знакомить с актами, которые фактически не составлялись, однако в остальном требования подлежат удовлетворению:

- ✓ запрашиваемая информация находится в пределах прав собственника. Вручение актов после предъявления иска в суд не может свидетельствовать о его необоснованности, поскольку право истца на своевременное получение запрашиваемой информации от УО было нарушено, запрос о представлении документов не исполнен, на ГИС ЖКХ копии актов не размещены;
- ✓ акты приёмки не соответствуют форме, утверждённой Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр. Составление актов в произвольной форме действующим законодательством не предусмотрено (апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан № [33-17344/2022](#)).

На этом дело не закончилось.

Управляющая организация попыталась исполнить решение суда, составила акты, направила их председателю совета МКД на подпись, а он отказался их подписать. Тогда истец снова обратился в суд, где попросил установить судебную неустойку за неисполнение решения суда - 3000 р. за день просрочки, пока УК не предоставит документы, подписанные председателем совета МКД.

Три судебные инстанции отказали в удовлетворении такого заявления (определение Шестого КСОЮ № [88-4357/2024](#)).

Собственник обратился в суд повторно, попросил установить неустойку в размере 4500 р. за день просрочки.

Районный суд в этот раз определил, что за каждый день непредоставления копий актов УО будет должна собственнику по 500 р.

Однако Верховный Суд Республики Башкортостан отменил определение и указал, что неисполнение судебного акта вызвано не действиями УО, которая направила акты, а действиями иных лиц — председателя совета МКД.

«Согласно разъяснениям, приведённым в пункте 34 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. № 7, при наличии обстоятельств, объективно препятствующих исполнению судебного акта о понуждении к исполнению в натуре в установленный судом срок (пункт 3 статьи 401 ГК РФ), а также с момента незаконного отказа кредитора от принятия предложенного должником надлежащего исполнения (статья 406 ГК РФ) должник не обязан уплачивать судебную неустойку».

Таким образом, если задержка в исполнении судебного решения произошла по причине, не связанной с действиями того, кто должен его исполнить, судебная неустойка не взыскивается.

Кассационный суд тоже не помог собственнику (определение Шестого КСОЮ № [88-17224/2023](#)).

В Московской области суд отказал собственнику в иске к УО об ознакомлении с актами приёмки работ, сославшись на то, что «действующим законодательством не предусмотрена обязанность управляющей организации предоставлять собственнику помещения в многоквартирном доме копии документов, связанных с оказанием услуг по управлению многоквартирным домом, поскольку данные документы, перечень которых определён в указанном приказе Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29 февраля 2016 г., подлежат размещению в системе ГИС ЖКХ» (определение Первого КСОЮ № [88-18259/2023](#)).

Аналогичный отказ получил другой собственник из той же Московской области. Истец просил обязать другую УО разместить в ГИС ЖКХ информацию за ноябрь 2018 года о фактически выполненных работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в том числе акты выполненных работ.

Суд решил, что размещённого в ГИС ЖКХ отчёта за весь 2018 год достаточно, истец пропустил срок давности, и вообще «истцом не представлены доказательства обращения к ответчику по поводу качества предоставляемых услуг по содержанию и ремонту, факт ненадлежащего оказания услуг истцом не подтверждён» (определение Московского облсуда № [33-32991/2023](#)), как будто отчёт и акты это одно и то же, а право на ознакомление с последними зависит от наличия доказательств некачественных работ.

В Хабаровском крае председатель совета МКД не смог обязать УО предоставить все акты приёмки выполненных работ. Суды пришли к выводу, что истец не доказал отсутствие возможности получить эти акты во внесудебном порядке.

«Из представленных документов следует, что ООО «ДВ-Союз» в адрес председателя Совета МКД неоднократно направлялись акты выполненных работ по текущему ремонту и содержанию общедомового имущества МКД. После получения актов выполненных работ истец делал свои замечания и пометки, которые повторно направлял в УО, требуя внесения различных замечаний, корректировок, поправок и т.п., что свидетельствует о том, что истцом во внесудебном порядке беспрепятственно реализуется право на получение всей необходимой информации, в том числе, актов приёмки выполненных работ» (определение Хабаровского краевого суда № [33-5384/2023](#)).

Попытка обязать председателя подписать акты приёмки работ

В Волгограде УО проиграла председателю совета МКД суд об установлении факта выполнения работ и оказания услуг, возложении обязанности подписать акты приёмки работ.

В обоснование иска УО указала, что по договору управления акты приёмки работ должны подписываться председателем совета МКД, однако он на подписание не является.

Ранее суд по иску того же председателя обязал УО произвести перерасчёт платы за содержание и текущий ремонт общего имущества за период с января 2016 года по декабрь 2018 года по тем видам работ, которые не приняты собственниками – на сумму 2 747 412 рублей.

Суд отказал в иске, сославшись на прошлое решение суда, которым был установлен факт нарушений со стороны управляющей организации условий договора в части качества и периодичности оказания услуг, послуживший основанием для перерасчёта платы, а также на пропуск срока исковой давности (определение Волгоградского облсуда № [33-6102/2023](#)).

Количество голосов для наделения полномочием на подписание актов приёмки работ

Практика судов по этому вопросу различается.

В Новосибирске суды отказали в признании недействительными решений общего собрания, которые касались полномочий совета МКД. В этом деле суды решили, что для такого наделения не требуется 2/3 голосов, а достаточно простого большинства. Истец же настаивал на том, что наделение полномочиями председателя совета дома относится к вопросу, указанному в п. 4.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ (принятие решения о наделении председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 Жилищного Кодекса). Однако суды решили, что истец неправильно толкует закон (определение Восьмого КСОЮ № [88-1352/2022](#)).

В Ленинградской области собственнику также не удалось оспорить решения общего собрания, в том числе о наделении председателя совета МКД правом на подписание актов приёмки работ.

В этом деле суды тоже решили, что для такого наделения не требуется 2/3 голосов, а достаточно простого большинства (определение Третьего КСОЮ № [8Г-4309/2023](#)).

В Башкирии суд признал недействительным решение о наделении председателя совета МКД полномочием на приёмку работ и подписание актов, так как хотел видеть по этому вопросу две трети голосов по всему дому (определение ВС РБ № [33-1699/2024](#)).

Отсутствие актов приёмки может быть учтено по делам об обязанности выполнить какие-либо работы

В Республике Коми собственник через суд обязал УО обеспечить регулярную уборку лестничных клеток: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц.

Компания принесла в суд график уборки подъездов, а также справку об отсутствии жалоб жильцов.

Однако суд учёл представленные стороной истца фотоматериалы, а также то, что акты выполненных работ ответчиком не представлены, при этом график уборки лестничных клеток и справка об отсутствии жалоб от жильцов дома доказательствами надлежащего выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества не являются (определение Верховного суда Республики Коми № [33-9464/2023](#)).

Отсутствие актов приёмки может привести к признанию начислений незаконными

В Башкирии для одного из МКД в качестве управляющей организации с помощью конкурса был определён ИП. Однако позже результаты конкурса были признаны недействительными.

Несколько собственников обратились в суд, указав, что в ГИС ЖКХ не были размещены платёжные документы за май-сентябрь 2021 г., поэтому они не могли ничего оплатить, а так как подтверждением выполненных работ являются акты, которые не составлялись, то теперь истцы желают признать начисления незаконными.

Суд удовлетворил такое желание:

- ✓ представленные акты не содержат обязательных сведений, предусмотренных приказом Минстроя России № 761/пр. Несоблюдение ИП утверждённой формы акта приводит к нарушению жилищного законодательства. При этом под соблюдением УО утверждённой формы акта понимается не столько сохранение полной идентичности текста и порядка его расположения, сколько выполнение требований к содержанию информации, включённой в утверждённую форму акта и доведения её до собственников помещений МКД.
- ✓ заслужили внимание также доводы представителя истцов о том, что в соответствии с ч.1 ст.9 Федерального закона «О бухгалтерском учёте» хозяйственная деятельность УО подлежит оформлению в первичных бухгалтерских документах. Обязательными реквизитами первичного бухгалтерского учётного документа являются: содержание факта хозяйственной деятельности, величина измерения с указанием единицы измерения, наименование должностного лица, совершившего сделку, операцию, подписи лиц, предусмотренных п. 6 этой статьи. Представленные документы не соответствуют этим требованиям. По ним невозможно проверить объём выполненных работ, стоимость, и правильность начисления.

Кассационный суд оставил жалобу ИП без удовлетворения (определение Шестого КСОЮ № [88-5169/2024](#)).

Споры с надзорными органами

Управляющие организации оспаривают предписания и предостережения контролирующих органов, привлечения к административной ответственности. При этом претензии контролирующих органов, связанные с актами приёмки, могут сводиться не только к содержанию самих актов и порядку их оформления, но и содержанию общего имущества и взиманию платы за содержание и ремонт.

Отсутствие правильно оформленных актов – не всегда причина не платить за содержание и ремонт

В Кабардино-Балкарской Республике УО получила предписание снять с собственников начисления платы за содержание жилья за 1 год (за исключением «ОДН»). А все потому, что при проверке УО не представила документы, подтверждающие фактическое выполнение работ (оказание услуг) по содержанию МКД, указанных в договоре с собственниками.

Суд решил, что Госкомитет погорячился.

- ✓ УО начисляла столько, сколько стороны согласовали в договоре, эту сумму не превышала.
- ✓ В связи с тем, что промежуточные акты не были оформлены, судом опрошены в судебном заседании жильцы дома, которые подтвердили факт осуществления деятельности управляющей компанией, однако не были согласны с ценой.
- ✓ При проведении проверки недопустимо произвольное вмешательство административного органа в частные дела.

«Иначе говоря, при проведении проверки и вынесении предписания надзорный орган не мог не учитывать факт осуществления деятельности УК (отсутствие возражений собственников о выполнении обществом мероприятий, обеспечивающих надлежащее содержание МКД). С учётом того, что стороны, участники Соглашения согласовали стоимость услуг, то оснований для вынесения предписания комитетом не имеется» (дело № [A20-527/2022](#), дошло до ВС РФ).

В Тульской области суд признал недействительным предписание ГЖИ о перерасчёте платы за содержание жилья.

Инспекция проверила УО и установила:

- ✓ председатель совета дома не выбран, акты выполненных работ подписаны гражданином Пономаревым, за июль-декабрь - гражданином Антоновым;
- ✓ из актов следует, что вид работ «содержание и ремонт инженерных коммуникаций» ежемесячно выполняется на одну и ту же сумму -10923 р., то есть объём и стоимость фактически выполненных работ в каждом месяце 2020 г. идентичны;

- ✓ из представленных наряд-заданий по данным видам работ установлено, что перечень выполненных работ за конкретный месяц 2020 г. различен по количеству и объёму, что не может иметь одинаковую стоимость.

Отсюда ГЖИ сделала вывод, что УО нарушает лицензионные требования, и потребовала в предписании сделать перерасчёт размера платы за содержание жилья за 2020 год путём исключения стоимости за "Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения МКД".

Первые две инстанции посчитали предписание законным.

Они согласились, что собственникам ежемесячно предоставлялись для оформления акты выполненных работ с указанием о выполнении работ на сумму 10 923 р. при отсутствии документального подтверждения этого объёма и стоимости, при этом акты выполненных работ по текущему содержанию общего имущества не соответствовали требованиям Приказа № 761/пр.

Однако кассационная инстанция не согласилась с мнением нижестоящих судов, отменила их акты и признала предписание незаконным.

- ✓ Вид работ «содержание и ремонт инженерных коммуникаций», выполнение которых обществом на сумму 10923 р. (ежемесячно) поставлено под сомнение жилищной инспекцией, относится к работам, предусмотренным разделом II Минимального перечня №290.
- ✓ Стоимость данного вида работ включена в размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, составляет 2,60 руб. за кв.м и исходя из общей площади МКД (4201,30 кв.м) составляет 10923 р. в месяц.
- ✓ Основание для снижения размера платы за содержание – некачественные работы, что устанавливается в определённом порядке, фиксируется соответствующими актами.
- ✓ Указывая на нарушение обществом правил оказания услуг по виду работ «содержание и ремонт инженерных коммуникаций», а также отсутствие документального подтверждения оказания данной услуги (акты выполненных работ в 2020 г. подписаны только одним членом совета и/или одним собственником квартиры), ГЖИ в подтверждение своих выводов не располагала актами, составленными в соответствии с пунктами 15, 16 Правил изменения размера платы, а также иными доказательствами ненадлежащего оказания управляющей организацией вышеуказанных услуг.

«Суды необоснованно не приняли во внимание, что, обязав управляющую компанию произвести перерасчёт размера платы на период 2020 года одному из собственников, жилищная инспекция не указала правового обоснования возложения такой обязанности на управляющую организацию, а также не учли положения пункта 10 Правил изменения размера платы.

Несоответствие акта приёмки приказу Минстроя России N 761/пр не является самостоятельным основанием для исключения из тарифа услуги по содержанию общего имущества стоимости отдельных услуг, поскольку изменение размера платы производится иным правовым способом» (дело № [A68-7194/2021](#)).

Крымское правосудие

В Крыму исход дела зависит от того, каким документом завершилась проверка: если это предостережение, то суды оставляют его в силе; если предписание, то суды признают его недействительным.

Пример 1. МУП не смогло признать недействительным предостережение надзорного органа с предложением провести с председателем совета МКД сверку выполненных (невыполненных) работ и произвести перерасчёт платы по содержанию общего имущества МКД.

Проверке предшествовала жалоба председателя МКД «о необоснованном увеличении МУП размера общепроизводственных работ, управленческих затрат с 38.597,33 р. до 76.886,39 р., учитываемых при расчёте оплаты за оказанные услуги». В суде председатель пояснила, что в качестве акта приёмки за 2021 год составлен общий акт, содержащий перечень оказанных услуг без конкретного указания даты и объёма их оказания в течение года.

Суды пришли к выводу, что несоблюдение управляющей организацией обязательных требований Приказа № 761/пр может ограничить право собственников МКД на получение информации о стоимости выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию общего имущества в МКД и не позволить с достоверностью установить фактический объём оказанных услуг. Поэтому предостережение соответствует требованиям закона и не нарушает прав УО (дело № [A83-15616/2022](#)).

Пример 2. Аналогичная история произошла с УО из Симферополя. Поводом для проверки послужило сообщение жителя МКД о том, что УК не представила совету МКД акты выполненных работ и оказанных услуг за апрель-август 2022 года.

В ходе проверки ГЖИ установила, что акты выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД за апрель-август 2022 года на общую сумму 739 471 рубль составлены УК в одностороннем порядке, не подписаны председателем совета МКД или иным уполномоченным лицом, не содержат количественного показателя работ (услуг).

Вывод жилинспекции: УК необоснованно начислила собственникам помещений плату за содержание общего имущества МКД за апрель-август 2022 года. Инспекция вынесла УК предостережение с предложением провести перерасчет платы собственникам помещений в МКД на сумму 739471 р., указанную в ненадлежаще оформленных актах.

УК обратилась в суд с иском о признании недействительным предостережения ГЖИ. Компания указала, что председатель совета МКД не вправе контролировать затраты УК на ремонт, а все фактически выполненные в доме работы принять обязан.

Суды первой и апелляционной инстанций признали предложение ГЖИ о перерасчёте законным и обоснованным:

- ✓ Акты УК за апрель-август 2022 года составлены ею в одностороннем порядке, не подписаны председателем совета МКД, не соответствуют стандарту раскрытия информации, не содержат количественный показатель, в них отражена лишь периодичность выполнения работ (оказания услуг). В результате невозможно установить факт выполнения работ (оказания услуг) на указанные в актах суммы. Тем самым ограничивается право собственников МКД на получение информации о стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД.
- ✓ Действительное выполнение работ и услуг на суммы, заявленные в актах УК, не имеет значения для разрешения вопроса о законности (незаконности) оспариваемого предостережения, поскольку в рамках надзорного мероприятия ГЖИ проверяла документы, а не устанавливала факты выполнения работ (оказания услуг).
- ✓ Предостережение – информирующий документ, который не нарушает права и законные интересы контролируемого лица, поскольку не устанавливает запрет на действия и ответственности за них, а только предупреждает об обстоятельствах, которые в будущем могут привести к нарушению обязательных требований и привлечению к административной ответственности (дело № [A83-25856/2022](#)).

Пример 3. УО не смогла оспорить предостережение о проведении перерасчёта платы собственникам помещений в МКД за период с 01.04.2022 по 31.08.2022 по статьям расходов: «санитарное содержание мест общего пользования (сухая и влажная уборка)», «благоустройство придомовой территории (подметание земельного участка с усовершенствованным покрытием 2 класса)».

Акты были подписаны со стороны управляющей организации в одностороннем порядке, что УО объясняла отказом председателя совета МКД от подписания актов. Однако суд отнёсся к такому объяснению критически, так как «документарных сведений о направлении ООО «Симжилсервис» в адрес Гетун Н.И., вышеуказанных актов своевременно, т.е. в течение 5 дней следующего месяца за отчётным, к проверке не представлено» (дело № [A83-23004/2022](#)).

Пример 4. МУП в кассационной инстанции добилось признания недействительным предписания о перерасчёте стоимости услуг в МКД.

В этом деле кассационная инстанция согласилась с УО в том, что несоответствие акта приёма приказу Минстроя России № 761/пр ввиду отсутствия в нем подписи председателя совета дома не является самостоятельным основанием для исключения из тарифа услуги по содержанию общего имущества стоимости отдельных услуг, поскольку изменение размера платы производится иным правовым способом (дело № [A83-13188/2021](#)).

Пример 5. То же МУП смогло отменить предписание о перерасчёте уже в первой инстанции. Перерасчёт требовался по 10 статьям расходов за период с 01.01.2016 по 30.09.2018.

Суд посчитал такое требование необоснованным, приведя похожее обоснование, как в примере выше. «Инспекцией в подтверждение выводов о ненадлежащем оказании управляющей организацией в 2016- 2018 услуг не представлено надлежащих и допустимых доказательств. Обязав предприятие произвести перерасчёт размера платы на период 2016-2018 года, надзорный орган не указал правового обоснования возложения такой обязанности на УО, а также не учёл положения пункта 10 Правил изменения размера платы».

Также суд учёл, что предписание содержит требование о перерасчёте за период, который находится за пределами срока исковой давности (дело № [A83-14073/2021](#)).

В Волгоградской области Инспекция государственного жилищного надзора смогла отстоять перед судом обоснованность своего требования к УО о возложении обязанности сделать перерасчёт в связи с оказанием некачественных услуг и выполнением некачественных работ.

При этом некачественность подтверждалась не актами о нарушении качества, а отсутствием актов приёмки работ, подписанных уполномоченным лицом (документы были подписаны неуполномоченными лицами, в деле не было доказательств направления актов уполномоченным). Это, по мнению ИГЖН, свидетельствует о том, что расходы по текущему ремонту не подтверждены, при этом собственники обращались за перерасчётом, но получили отказ.

Предписания Инспекции также были проигнорированы. Суд поддержал надзорный орган (определение Волгоградского облсуда № [33-11113/2023](#)).

Периодичность составления актов

В Белгородской области суд признал недействительным предписание УГЖН в части периодичности составления актов приёмки выполненных работ.

УО получила предписание с требованием (среди прочего) оформлять акты выполненных работ ежемесячно в соответствии с требованиями закона.

Суды пришли к единому мнению по поводу незаконности требования о ежемесячном составлении актов выполненных работ. Они указали, что периодичность составления актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества законом не установлена. В договорах управления их периодичность также не указана. «Вопреки доводам апелляционной жалобы УГЖН Белгородской области, несмотря на то, что внесение размера платы за коммунальные услуги и жилое помещение осуществляется ежемесячно, размер данной платы не коррелирует с объемом работ (услуг), выполняемых ежемесячно управляющей организацией, в связи с чем оснований полагать, что данные акты должны подписываться ежемесячно, как полагает Управление, не имеется» (дело № [A08-10903/2022](#)).

Расшифровка работ

В Приморском крае УО упорно, но безрезультатно судилась с жилищной инспекцией.

В предписаниях ГЖИ требовала составлять акты приёмки работ в соответствии с формой, утверждённой Приказом Минстроя России № 761/пр, с расшифровкой видов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Фактически в актах были строки:

- "содержание общего имущества" с расшифровкой видов работ "в соответствии с Договором управления и минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения, утверждённым постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290";
- "текущий ремонт" с расшифровкой видов работ, выполненных в отчётном периоде.

Компания настаивала на том, что этого достаточно, а также ссылалась на постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа № Ф03-1566/2020, согласно которому "УО оказывает услуги по содержанию общего имущества за согласованную плату, а не перевыставляет свои фактические затраты для возмещения". УК утверждала, что не обязана раскрывать собственникам помещений свои расходы, понесённые на содержание общего имущества.

Суды встали на сторону инспекции - расшифровка «содержания» по видам работ нужна:

- ✓ форма акта утверждена Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр ;
- ✓ в первой графе акта "Наименование вида работы (услуги)" сделана ссылка на примечание 2, согласно которому в данной графе должен содержаться Минимальный перечень услуг и работ № 290;
- ✓ в четвёртой графе акта "Стоимость/сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу" сделана ссылка на примечания 3 и 4, согласно которым в данной графе должна содержаться стоимость за единицу выполненной работы (оказанной услуги) по договору управления МКД /сметная стоимость за единицу выполненной работы.

УО действительно не должна доказывать размер фактических расходов, возникших у неё в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников, однако это не исключает обязанность предоставления компанией сведений о перечне видов оказанных услуг (выполненных работ) и несения расходов в связи с их оказанием за соответствующий период в актах по утверждённой форме (дела № [A51-16793/2021](#), № [A51-3305/2022](#), № [A51-3304/2022](#)).

Также директор этой управляющей организации неоднократно привлекался к административной ответственности за то же самое нарушение:

- по ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ в виде предупреждения (решение Приморского краевого суда № [21-420/2022](#));

- по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в виде предупреждения (решение Приморского краевого суда № [21-419/2022](#));
- по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в виде штрафа 50000 р. (решение Приморского краевого суда № [21-287/2022](#));
- по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в виде штрафа 51000 р. (решение Уссурийского районного суда Приморского края № [12-413/2022](#)).

В Бурятии суд оставил в силе предостережение, выданное УО, одним из пунктов которого было: «при составлении акта выполненных работ отражать фактически выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества». Суд согласился, что составленный УК акт не отражает фактически выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и текущему ремонту, что не обеспечивает доступ к информации о деятельности компании (дело № [A10-2845/2023](#)).

Другие недостающие сведения в акте

В Кемеровской области руководителя УО оштрафовали на 50000 р. из-за того, что в представленных совету МКД актах не были указаны периодичность выполнения работ/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги), единица измерения работы (услуги). Суд не счёл нарушение несущественным (решение Орджоникидзевского районного суда г.Новокузнецка Кемеровской области № [12-5/2022](#)).

В Чувашии МУП оштрафовали по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ на 125 000 р., так как в актах приёмки выполненных работ отсутствовали сведения о периодичности/количественном показателе выполненной работы (оказания услуги), единице измерения работы (услуги), стоимости (сметной стоимости) выполненной работы (оказанной услуги) за единицу. Суд согласился с обоснованностью привлечения к ответственности (решение Устиновского районного суда г. Ижевска Удмуртской Республики № [12-88/2023](#)).

Нет подписи председателя (уполномоченного лица)

В Красноярском крае УО не исполнило предписание Службы строительного надзора и жилищного контроля о необходимости подписания актов приёмки председателем совета МКД или другим уполномоченным лицом. Мировой судья назначил наказание в виде штрафа в размере 100 000 р. по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ, районный суд лишь снизил это наказание (решение Центрального районного суда г. Красноярска № [12-536/2022](#)).

В Новосибирской области УК оштрафовали на 125 000 р. за подписание акта приёмки работ членом совета, а не председателем совета МКД.

Акт приёмки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД за июнь 2023 г. подписала член совета МКД. Председатель совета дома обратилась в ГЖИ с жалобой на неправомерность данных действий.

ГЖИ пришла к выводу, что УК действительно не соблюла порядок подписания акта приёмки работ за июнь 2023 г., чем нарушила лицензионные требования. Инспекторы составили в отношении УК протокол и вынесли постановление о привлечении компании к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в виде штрафа 125000 р.

УК обратилась в суд с иском о признании постановления жилинспекции незаконным, однако суды двух инстанций не нашли оснований для его отмены.

«Собственники выбрали председателем совета дома Б., наделив её правом подписывать акты выполненных работ.

Действующее законодательство не предусматривает возможности делегировать возложенные на председателя совета дома полномочия по подписанию актов иным лицам. Иной собственник может быть наделен полномочиями на подписание актов только в отсутствие избранного председателя совета МКД.

Компания не направляла акт председателю совета дома Б. для ознакомления и подписания. Значит, нарушила лицензионные требования. Штраф 125000 р. назначен в соответствии с ч. 3.2 и 3.3 ст. 4.1 КоАП РФ в половинном размере от низшего предела санкции инкриминируемой статьи. Оснований для большего снижения размера штрафа не имеется» (дело № [A45-26714/2023](#)).

Ещё пример из Новосибирской области. УО получила наказание в виде предупреждения, и суды согласились с виновностью УО.

«В ходе проверки со стороны ООО УК «Петровская Слобода» представлены акты приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ за период с 30.06.2022 по 31.03.2023, которые подписаны неуполномоченным лицом, представлен акт фиксации отказа от подписания акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ от 05.06.2022. Документы, подтверждающие направление вышеуказанных актов в адрес председателя совета многоквартирного дома, не представлено, при анализе актов фиксации отказа от подписания установлено, что данные акты подписаны работниками ООО УК «Петровская Слобода», являющимися заинтересованными лицами. Из обращения председателя совета дома Яновой Н.М. следует, что акты приёмки за период с 30.06.2022 по 31.03.2023 ей на подпись не предоставлялись» (дело № [A45-20159/2023](#)).

На что ещё влияют неправильно составленные акты

Непредоставление правильно оформленных актов может расцениваться как неисполнение предписаний по содержанию общего имущества или подтверждение ненадлежащего содержания.

В Красноярском крае Служба строительного надзора и жилищного контроля выдавала предписания по содержанию и ремонту общего имущества и не считала их исполненными, если управляющая организация не предоставляла подтверждение выполненных работ в виде актов приёмки, оформленных по приказу Минстроя №761/пр и подписанных председателем совета МКД.

Например, руководителя одной УО оштрафовали по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ на 80 000 р.: *«Визуально определить выполнение (невыполнение) работ не представилось возможным. Акт приёмки оказанных и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД по форме, утверждённой Приказом № 761/пр, и подписанный председателем МКД, запрошенный административным органом, в ходе проверки ООО «ЖЭК» не представлен»* (решение Ачинского городского суда Красноярского края № [12-276/2022](#)).

В Калмыкии УО оспаривала представление прокуратуры, однако не смогло доказать, что надлежащим образом исполняет обязанности по содержанию и ремонту кровли МКД.

УК в подтверждение своей правоты представила в суд 7 актов выполненных работ. Но суд первой инстанции установил, что в двух актах отсутствовали подписи представителей собственников МКД, а 5 актов были подписаны одним из собственников квартиры без установления факта выполненных работ. Тогда суд заключил, что такие акты не свидетельствуют о надлежащем исполнении компанией обязанностей по содержанию и ремонту (дело № [A22-807/2022](#)).

В Волгоградской области УО не смогла оспорить предписания контролирующего органа о перерасчёте за грязь в подъездах.

По жалобам жителей были проведены проверки в трёх домах, выявлено ненадлежащее санитарное состояние подъездов. Выданы предписания о перерасчёте платы. Важно отметить, что грамотные собственники ежемесячно вместе с председателями советов МКД составляли акты о нарушении качества услуги, направляли претензии и заявления о перерасчёте.

УК заняла позицию, что уборка мест общего пользования подтверждается актами приёмки.

Однако суды отметили, что акты приёмки выполненных работ УК никуда не годятся: составлены без участия собственников, виды работ, указанные в актах, не соответствуют видам работ, указанным в договорах управления и составленных собственниками актах-претензиях (дело № [A12-19730/2022](#)).

Давность привлечения к административной ответственности за несоблюдение формы акта

В Калмыкии УО успешно оспорила предупреждение, назначенное по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ за несоблюдение формы акта выполненных работ.

Инспекция выявила, что форма акта выполненных работ, составленная после замены канализационной трубы МКД, отличалась от утверждённой Приказом Минстроя РФ № 761/пр.

Как пояснил суд, инспекция привлекла общество к административной ответственности за правонарушения, допущенные 01.02.2022 и 15.02.2022 (даты подписания актов выполненных работ).

Постановление о привлечении к административной ответственности было вынесено инспекцией 06.10.2022, в то время как срок привлечения к административной ответственности за несоответствие формы акта выполненных работ от 15.02.2022 истёк 15.04.2022. По первому акту срок истёк ещё раньше.

В апелляционной жалобе инспекция настаивала на том, что выявленное правонарушения является длящимся, а значит, срок привлечения при назначении наказания не истёк. Но суд отклонил эти доводы.

“В данном случае административное производство инспекцией было возбуждено по коллективной жалобе жильцов МКД №14 о правонарушении, совершенном в марте 2022 при ремонте канализационных труб в третьем подъезде МКД №14, результаты которого зафиксированы актами от 01.02.2022. и 14.02.2022. В связи с чем, доводы инспекции о том, что в данном случае имеет место длящееся правонарушение, сроки привлечения за которые исчисляются со дня их обнаружения, и за которое общество привлечено к административной ответственности, несостоятельны” (дело № [A22-3193/2022](#)).

В Ямало-Ненецком автономном округе УО удалось исключить из числа вменяемых нарушений несоставление актов приёмки выполненных работ. УО под этими актами понимала наряды-заказы, составленные не по Приказу Минстроя №761/пр и не подписанные лицом из числа собственников.

Однако суды пришли к выводу, что в момент вынесения оспариваемого постановления - 26.12.2022 - срок давности привлечения в части оформления нарядов-заказов № 1408 от 11.03.2021, № 3283 от 20.08.2021, № 4033 от 25.09.2021 истёк. Так как организации вменялись и другие нарушения, то штраф все равно остался в силе (дело № [A81-547/2023](#)).

Взыскание неосновательного обогащения

Ещё одна категория дел, где суды могут обращать внимание на наличие актов и правильность их составления, - это взыскание неизрасходованных денег с прошлой управляющей организации, рассматриваемые в арбитражных судах по искам новых УО. Здесь можно встретить две позиции:

1. законодательством не предусмотрено, что факт выполнения работ подрядчиком (исполнителем) может доказываться только актами выполненных работ;
2. надлежащим образом оформленные акты приёмки - основное доказательство выполнения работ.

Арбитражный округ	Выполнение работ подтверждается не только актами / недостатки актов не говорят о невыполнении работ	Суд обращал большое внимание на акты
Волго-Вятский	дело № A43-25613/2022 из Нижегородской области, апелляционный суд отказал истцу в удовлетворении жалобы	
Восточно-Сибирский	дело № A33-29686/2019 из Красноярского края, суд округа отказал истцу в удовлетворении жалобы;	дело № A19-6417/2022 из Иркутской области, апелляционный суд оставил жалобу ответчика без удовлетворения;
	дело № A33-564/2021 из Красноярского края, суд округа отказал истцу в удовлетворении жалобы	дело № A74-10802/2021 из Хакасии, суд округа отказал ответчику в удовлетворении его жалобы
Дальневосточный	дело № A73-14915/2022 из Хабаровского края, суд округа отказал истцу в удовлетворении жалобы;	дело № A73-11161/2020 из Хабаровского края, апелляционный суд оставил жалобу ответчика без удовлетворения
	дело № A51-19019/2021 из Приморского края (акты не были подписаны председателем), по жалобе ответчика суд округа направил дело на новое рассмотрение, где взыскиваемую сумму снизили;	

Арбитражный округ	Выполнение работ подтверждается не только актами / недостатки актов не говорят о невыполнении работ	Суд обращал большое внимание на акты
	дело № A73-13648/2021 из Хабаровского края, дошло до суда округа	
Западно-Сибирский	дело № A27-5559/2021 из Кемеровской области, суд округа отказал истцу в удовлетворении жалобы	
Московский		дело № A40-144825/22 из Москвы, апелляционный суд ставил жалобу ответчика без удовлетворения
Поволжский	дело № A55-23986/2021 из Самарской области, суд округа отказал истцу в удовлетворении жалобы; дело № A55-22597/2023 из Самарской области, апелляционный суд отказал истцу в удовлетворении жалобы	дело № A55-20798-2022 из Самарской области, апелляционный суд ставил жалобу ответчика без удовлетворения; дело № A55-37212/2021 из Самарской области, определением ВС РФ от 01.06.2023 № 306-ЭС23-8082 ответчику отказано в передаче дела для в СКЭС; дело № A55-20950/2021 из Самарской области, суд округа отказал ответчику в удовлетворении жалобы
Северо-Западный	дело № A44-3194/2022 из Великого Новгорода, определением Верховного Суда РФ от 05.09.2023 № 307-ЭС23-16939 истцу отказано в передаче дела в СКЭС; дело № A44-3536/2022 из Великого Новгорода, суд округа отказал истцу в удовлетворении кассационной жалобы	

Арбитражный
округ

Выполнение работ подтверждается
не только актами / недостатки актов
не говорят о невыполнении работ

Суд обращал большое
внимание на акты

Северо-
Кавказский

дело № [A32-28395/2021](#) из
Краснодарского края,
определением ВС РФ от
03.10.2023 № 308-ЭС23-
17719 ответчику отказано в
передаче дела в СКЭС

Уральский

дело № [A76-51989/2020](#) из
Челябинской области,
определением ВС РФ от 01.06.2023
№ 309-ЭС23-7582 истцу отказано в
передаче дела для пересмотра

Центральный

дело № [A64-7410/2021](#) из
Тамбовской области, суд округа
отказал истцу в удовлетворении
жалобы

дело № [A35-5504/2023](#) из
Курской области,
апелляционный суд ставил
жалобу ответчика без
удовлетворения

Примечание. У составителя таблицы не было цели собрать все последние дела о взыскании неосновательного обогащения; разнесение споров в ту или иную позицию весьма условно. При решении вопроса о целесообразности обращения в суд необходимо детальнее изучить сложившуюся в регионе практику (где-то акты оказались поддельными, где-то дополнительно назначалась экспертиза, где-то суд ориентировался на акты, но не сильно придирился к их оформлению и т.д.).

Присоединяйтесь к нашим Telegram-каналам и чату:

[ЖКХ Ньюс](#)

новости законодательства и судебной практики

[ЖКХ](#)

юридический блог, разъяснения законодательства

[Проверки прокуратуры](#)

споры с прокуратурой по вопросам ЖКХ

[Жилищный инспектор](#)

ошибки органов жилищного надзора

[Совет МКД](#)

судебная практика с участием совета МКД

[ТСЖ \(ТСН\)](#)

решения судов с участием ТСЖ

[Подслушано у УО](#)

канал для общения УО и ТСЖ, обмена опытом

[Беседка ЖКХ](#)

чат по вопросам ЖКХ

