

[Скачать
свежий выпуск](#)

С 2014 г выпускается для руководителей и специалистов УК, председателей ТСЖ, ЖСК

ЖКХ - ПРОФ 

ОКТАБРЬ 2021

Ежемесячно мы подбираем для вас, уважаемые руководители и специалисты ЖКХ, свежие новости, самые интересные и актуальные статьи, судебную практику в сфере ЖКХ и отвечаем на ваши вопросы.

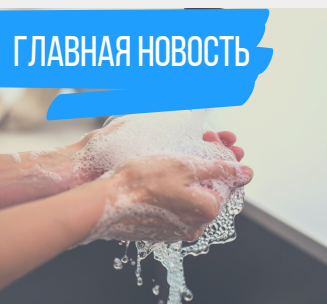
В октябрьском выпуске Аналитической записки от **ЖКХ-Проф** читайте

-  **Актуальная тема выпуска:** 8 ошибок при смене УО. Кейсы действующих ТСЖ и УК.
-  **Вопрос-ответ:** Онлайн голосование на ОСС, ответы на самые часто задаваемые вопросы УО.
-  **Судебная практика:**
 - Суд обязал ТСЖ оплатить затраты на ремонт, понесенные собственником
 - ТСН из Санкт-Петербурга проиграло суд должнику
-  **Календарь ЖКХ**

В одном месте собрали все важные даты сдачи отчетов, заполнения ГИС и взаимодействия с контрагентами в октябре и ноябре 2021

Скачать Календарь ЖКХ

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ



ИЗМЕНЯЕТСЯ ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ НОРМАТИВОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЖКУ

Готов проект изменений в порядок определения нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях СОИ.

Документ опубликован на regulation.gov.ru. Законопроектом предложено изменить правила определения нормативов потребления КР на СОИ.

Поправки разработаны во исполнение п.2 постановления Правительства РФ от 21.12.2020 № 2185 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов».

Обо всех изменениях расскажем на вебинаре «Сдача отчетности УК, ТСЖ и ЖСК. Бух. учет и налогообложение в ЖКХ», который состоится 18 ноября.

Подробнее об изменениях gkhhelp.ru

С 25 НОЯБРЯ ПО 9 ДЕКАБРЯ

для специалистов и руководителей сферы ЖКХ пройдет **серия вебинаров «УПРАВЛЯЙ ЖИЛЬЁМ КАЧЕСТВЕННО»**.

В вебинарах эксперты собрали самые острые вопросы по управлению МКД с 2021-2022 гг.



25 ноября

ОСС: новое в 2021-2022. Как провести легитимное собрание в ГИС ЖКХ

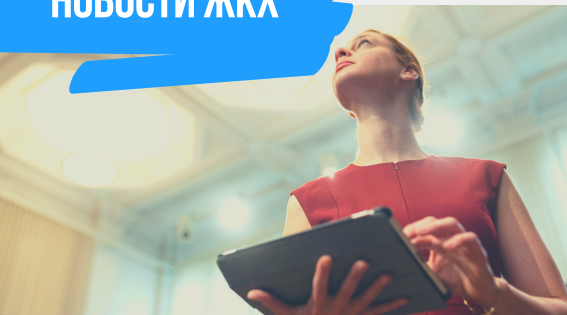
02 декабря

Сдача отчетности УК, ТСЖ и ЖСК. Бух. учет и налогообложение в ЖКХ

09 декабря

Капремонт общего имущества МКД в 2021-22 г.

[Узнать подробнее](#)



С 20 ОКТЯБРЯ НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ

С 20 октября вступает в силу соответствующее Постановление правительства от 30.09.2021 № 1670. Указанный нормативный акт устанавливает общие требования к организации регионального государственного жилищного контроля. Под него подпадают жилищные товарищества, кооперативы, ресурсоснабжающие организации, региональные операторы по обращению с ТКО,

организации и ИП, предоставляющие услуги по содержанию общего имущества в МКД, а также другие организации, не являющиеся управляющими компаниями.

Из документа следует, органы надзора будут проверять, насколько ТСЖ, ЖСК, ЖК, поставщики ресурсов и другие перечисленные в постановлении организации соблюдают требования к:

- обеспечению доступности помещений для инвалидов;
- формированию фондов капитального ремонта; предоставлению коммунальных и жилищных услуг;
- порядку размещения информации в системе; соблюдению правил содержания ОИ и другое.

Подробнее gkhhelp.ru

СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ МОГУТ ЛИШИТЬ ПРАВА ВЫБИРАТЬ УК

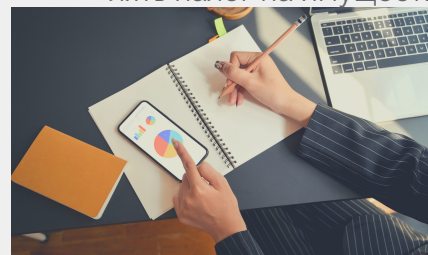
Собственники помещений могут лишиться права выбирать компанию, управляющую многоквартирным домом (УК). Минстрой планирует эти полномочия передать новой структуре - регоператорам по управлению жильем. Планируется, что регоператор по управлению жильем в том числе будет возмещать ущерб от нарушений, приводящих к авариям в домах, прописано в проекте Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2030 года. Как предполагают некоторые эксперты, деньги для покрытия ущерба, вероятно, станут собирать с граждан.

Новые регоператоры в свою очередь будут отбирать УК для управления МКД на основе открытых конкурсных процедур. Такое положение также отражено в проекте Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года, разработанную Минстроем.

Подробнее на gkhhelp.ru.

С 1 ИЮЛЯ ВВЕЛИ НОВЫЙ ОТЧЕТ ДЛЯ ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ

С 1 июля ЖК и ЖСК должны уведомлять налоговый орган о тех своих членах, которые полностью выплачивали паевые взносы за помещение. Отчет поможет налоговикам своевременно и правильно начислять налог на имущество.



Кому не нужно подавать новый отчет?

1. Если паевые взносы кооператив получил полностью до 1 июля 2021 года.
2. Если внесение паевых взносов за недвижимое имущество, которое кооператив предоставляет пайщикам, не повлекло смену собственника помещения.

Подробнее на gkhhelp.ru

С 1 МАРТА 2022 ГОДА ИЗМЕНЯЮТСЯ ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

С весны следующего года утратят силу нынешние Правила (еще от 2006 года) и начнут действовать новые (Постановление Правительства РФ от 6 сентября 2021 г. № 1498, Приказ Минстроя России от 14 мая 2021 г. № 292/пр (зарег. в Минюсте 8 сентября 2021 г.).

Однако для нанимателей жилья по соцнайму вводится новая занятая обязанность – они должны будут немедленно сообщать наймодателю о неисправностях жилого помещения или сантехники и иного оборудования в нем (действующие Правила требуют сообщать об этом в муниципалитет лишь в случае необходимости).

Подробнее на gkhhelp.ru.





8 ОШИБОК ПРИ СМЕНЕ УО.

КЕЙСЫ ДЕЙСТВУЮЩИХ ТСЖ И УК.

Сменить управляющую организацию совсем не просто и на деле это может обернуться множеством неприятностей, непредвиденных осложнений. Тем более, что в текущем году обострилась борьба за управление новыми и действующими многоквартирными домами. В некоторых МКД стало доходить вплоть до рейдерских захватов.

На нашей практике это один из самых животрепещущих вопросов. В этой статье наши эксперты собрали для вас основные ошибки при смене УО и реальные кейсы по смене управляющих организаций в 2021 г.

ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ, КОТОРЫЙ ДОПУСКАЮТ УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ:

1. Нарушения при проведении собрания по выбору УО

Организация ОСС в соответствии со всеми требованиями законодательства занимает не только большое количество времени, но и требует определенных специализированных знаний. Несоблюдение требований к процедуре проведения собрания собственников позволит управляющей организации, которая на текущий момент выполняет функции по управлению МКД, или иным заинтересованным лицам оспорить протокол в судебном порядке.

Если ГЖИ посчитает, что общее собрание собственников по смене УО проведено с существенными нарушениями, а решения, принятые на нём, нелегитимны, то может аннулировать данное решение.

Основная проблема – инициировать такое собрание, ведь действующая УО не станет выступать инициатором, а новая УО – не имеет законного права. А значит вся организация ОСС, а вместе с ней и ответственность, ложится на самих собственников, которые будут выступать инициаторами ОСС. Они должны составить и распространить уведомление о собрании с повесткой дня, юридически правильно их составив в соответствии с требованиями ст. ст. 44 – 48 ЖК РФ.

25 НОЯБРЯ - 9 ДЕКАБРЯ 2021

ВЕБИНАРЫ-ПРАКТИКУМЫ
ПО АКТУАЛЬНЫМ ТЕМАМ УПРАВЛЕНИЯ МКД В 2022 Г.

СЕРИЯ ВЕБИНАРОВ

"УПРАВЛЯЙ ЖИЛЬЁМ КАЧЕСТВЕННО"

[ПОДРОБНЕЕ](#)

25 НОЯБРЯ

«ОСС: НОВОЕ В 2022. КАК ПРОВЕСТИ ЛЕГИТИМНОЕ СОБРАНИЕ В ГИС ЖКХ»

2 ДЕКАБРЯ

СДАЧА ОТЧЕТНОСТИ УК, ТСЖ И ЖСК. БУХ. УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ В ЖКХ

9 ДЕКАБРЯ

КАПРЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД В 2022 Г.

О том как правильно провести ОСС в 2021, а также об особенностях и порядке действий при организации собрания, в частности, с использованием системы ГИС ЖКХ мы рассмотрим на вебинаре **«ОСС: Новое в 2021. Как провести легитимное собрание в ГИС ЖКХ»**, который состоится **25 ноября 2021 г.**

Подробности и регистрация на сайте gkhhelp.ru

Рекомендация:

Чтобы исключить ошибки при подготовке и проведении ОСС, и соответственно, избежать негативных последствий рекомендуем проконсультироваться у специалистов по проведению ОСС. Либо обратиться к юристам по ЖКХ, которые помогут в подготовке всей документации и проведении собрания собственников

2. Неполучение технической документации по МКД

Это очень частая проблема многих УО, которая возникает при приёме дома. Прежняя УО не будет ждать вас с распростертыми объятьями и готовой документацией по всем коммуникациям в МКД. Но без технической документации вы не сможете полноценно и качественно оказывать услуги по управлению, проводить мероприятия по надлежащему содержанию и ремонту МКД. Отсутствие документации скажется на качестве содержания дома, а, следовательно, на условиях жизни самих собственников.

Непередача техдокументации на дом может **доходить вплоть до истребования её в судебном порядке**. Если прежняя управляющая компания не захочет добровольно передать документацию, то заявлять вам, как новой управляющей компании, о своих правах следует в суде.

На нашей практике были случаи, когда новой УО приходилось в буквальном смысле слова с помощью грубой силы отстаивать права на доступ к оборудованию. Об это расскажем ниже в наших кейсах.



3. Несвоевременное перезаключение договоров с РСО

Чтобы новое УО осуществляло свои прямые обязанности по управлению и содержанию помещений в МКД, необходимо в первую очередь перезаключить договора со всеми РСО (электроэнергия, водоснабжение и водоотведение, газ, вывоз ТКО, уборка, дезинфекция и пр.)

Как вы понимаете, если какой-либо из договоров с поставщиками не будет перезаключен новой УО, то могут быть нарушены поставки ЖКУ в дом, что повлечет за собой большие недовольства со стороны собственников. И лояльность может быть утрачена.

Рекомендация:

Заранее создайте реестр поставщиков и подготовьте контакты и исходные данные для перезаключения договоров.

4. Ошибка в выборе поставщика услуг/работ:

От выбора поставщиков услуг или работ, материалов зависит благополучие МКД, а, следовательно, и спокойная жизнь собственников жилья.

Проблемы, возникающие с поставщиками при смене УО:

- В перечень услуг важных для содержания МКД могут быть не включены технически важные операции. Произойти это может по разным причинам: из-за отсутствия должной квалификации, желания снизить стоимость проекта или человеческого фактора.

КЕЙС ПО ОШИБОЧНОМУ ВЫБОРУ ПОСТАВЩИКА:

Вновь созданное ТСЖ заключило договор с поставщиком услуг по обслуживанию систем в МКД (около 1000 квартир). Поставщик установил стоимость услуг по обслуживанию вентиляции в размере 2000 р/мес. Прекрасная стоимость, но...



КЕЙС (продолжение)

Фактически эти услуги не оказывались, а существовали только на бумаге для отчета. Хорошо если никто не пострадает, но такой подход к выбору поставщика назвать хорошим нельзя.

- К выполнению обязанностей поставщик **может не приступить** в оговоренный срок.

И такие случаи бывают, что договор заключен и оплата услуг произведена, а вот поставщик не торопится выполнять свои обя-

занности и найдет всевозможные помехи для начала осуществления своих работ.

- Если у вас вновь организованное ТСЖ, то при смене УО нужно **согласовать** с поставщиками услуг/работ и материалов **условия оплаты после поступления средств** за ЖКУ от собственников.

5. Отсутствие регистрации в ГИС ЖКХ

В ГИС ЖКХ нужно быть не только зарегистрированным как УО. Если вы приступили к управлению МКД, то вам следует сразу же это зафиксировать это в системе ГИС ЖКХ (Федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ) путем привязки дома к УО.

Если ГЖИ не увидит привязки дома в ГИС, то может отказать вам в управлении. И такие прецеденты уже были в Петербурге и ЛО.

6. Ошибочное распределение КУ при формировании первых квитанций

Если смена УО происходит не в начале расчетного периода, а в середине или в конце, то с формированием квитанций будут проблемы.

Важно четко разделить по какой период управление и текущее содержание МКД осуществлялось прежнем УО, а с какого периода приступила новая УО.

Отсюда часто возникают путаница как при выставлении и оплате за потребленные ресурсы РСО, так и при выставлении квитанций жильцам. Важно учитывать, что счета от РСО поступают не день в день, а значит и выставить квитанции за фактически потребленные ресурсы прежняя УО сможет спустя некоторое количество времени. И она имеет право перевыставить счета на текущую УО или напрямую разослать квитанции для оплаты собственникам.

Особенности:

- Могут быть выпущены двойные квитанции на оплату ЖКУ собственникам и обе будут правомерны! Так как период между собой разделили две разные управляющие компании.
- Возможна ситуация, когда коммунальные услуги предоставлялись прежней УО, а управление уже было передано и производилось новой УО.

7. Отсутствие работы с собственниками

Взаимодействие и обмен информацией между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме должны быть организованы на разных уровнях. И это важно поддерживать с начального этапа взаимодействия – общего собрания собственников. Чем проще им будет вначале, тем проще вам будет в дальнейшем.

Когда происходит смена УО, то также немало непонятного для жильцов: новый личный кабинет или мобильное приложение, АДС, планы уборки и график вывоза мусора, бухгалтерия и руководство УО. Обо всём этом важно и нужно рассказывать жильцам простым и понятным им языком.

Рекомендации:

Проводите коммуникационные мероприятия:

1. Заведите общедомовые чаты, социальные сети, и отвечайте на все вопросы жильцов
2. Пригласите на встречу Совет МКД (если таковой имеется), активистов. Пообщайтесь с ними, расскажите о своих планах, выслушайте их позицию.
3. Разместите всё самое важное на информационных досках в МКД.

Особенно важно уделять большое внимание коммуникациям в переходный период, когда собственникам непонятно что из себя представляет новая УО.

8. Передача спецсчета по капремонту

Если в текущем МКД не был назначен региональный оператор, а был выбран способ сбора средств на цели капитального ремонта в виде спецсчета, то важно не забыть про него.

Передача спецсчета в другую УО происходит путем **проведения общего собрания собственников МКД**. Прежний владелец специального счета в течение трех дней с даты принятия решения о выборе владельца специального счета обязан передать документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы ГЖН и иные документы согласно ЖК РФ (п. 12 ст 175 ЖК РФ)

Рекомендация:

При проведении ОСС по смене УО включите этот вопрос в повестку дня, чтобы не проводить повторное голосование собственников по вопросам капитального ремонта.

КЕЙС СМЕНЫ УО - ПЕРЕХОД ОТ УК К ТСЖ

Собственники многоквартирного дома в Санкт-Петербурге организовали ТСЖ. Нас пригласили для организации бухгалтерского учета и начисления КУ «с нуля» для ТСЖ.

Что было сделано:

Поскольку у ТСЖ не было никаких данных, то мы понимали, что предстоит огромное количество работы. Для постановки учета назначили 3 бухгалтеров с разделением участков: работа с поставщиками, начисление ЖКУ, бухгалтерский и налоговый учет. В МКД 3 типа помещений - квартиры, паркинги и нежилые помещения. Для всех типов помещений были установлены разные тарифы при начислении ЖКУ.

В кратчайшие сроки (за 1 неделю) нами была полностью сформирована квартплата без исходных данных от УК (более 300 лицевого счетов). УК их отказалась предоставить, поэтому пришлось восстанавливать все данные путем сверки с РСО, снятия показаний со всех приборов учета.

Следующим пунктом было наладить работу с поставщиками и РСО.

По мере перезаключения договор, для председателя ТСЖ сформировали платежный календарь – в какие сроки и каким поставщикам оплачивать. А также сроки подачи данных в ТГК, Водоканал, ПСК, Петроэлектросбыт.

И не забыли, конечно, про постановку учета в 1с.

Итог:

Полный запуск работы ТСЖ после смены УО произвели не в обычные 6 мес, а в максимально сжатые сроки – за 1 мес.

Как видите смена управляющей организации несет за собой немало «подводных камней» Процесс во многих случаях приводит УО в суды, что не способствует улучшению условий содержания и ремонта дома.

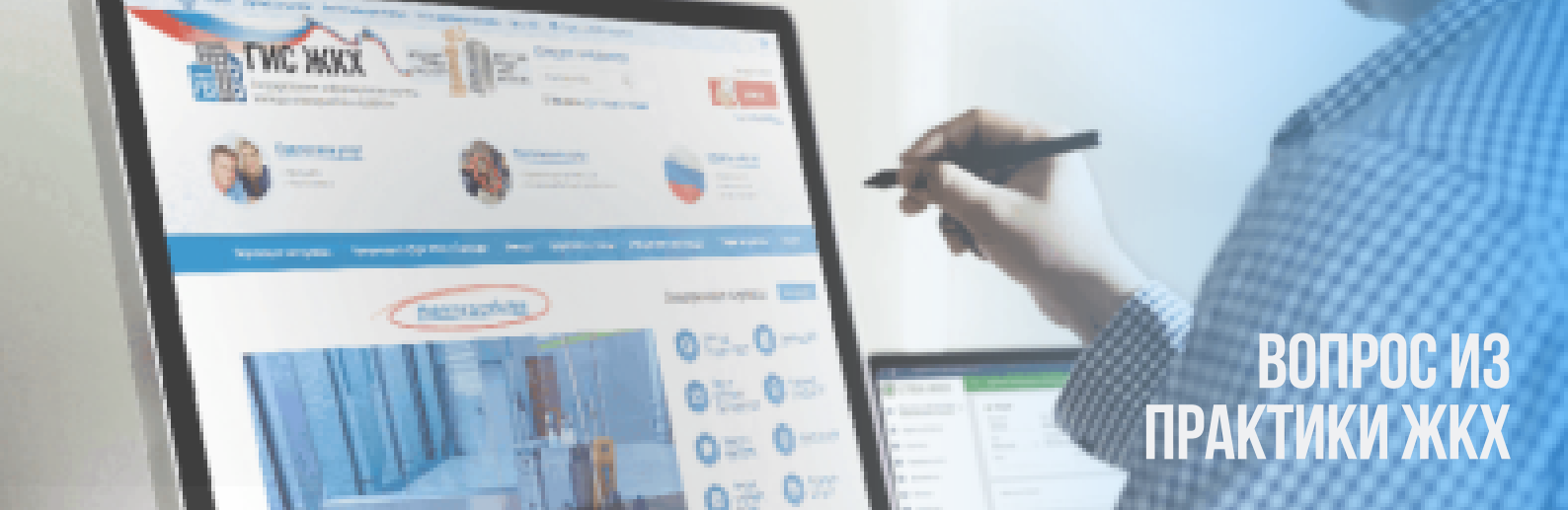
Рекомендация: перед сменой УО стоит максимально продумать и подготовьте все нюансы

- договора с РСО и выбор поставщиков
- соблюдение требований законодательства при проведении ОСС
- регистрация дома в ГИС
- начисление ЖКУ, работа с собственниками
- спецсчет на капремонт и техдокументация по МКД

Уверены, что не все моменты предусмотрели в статье, так как частных случаев много. Но именно эти основные 8 ошибок, с которыми сталкиваются как при создании ТСЖ, так и при переходе в другую УО. Надеемся, что статья от экспертов **ЖКХ-Проф** поможет вам избежать проблем в вашей деятельности!

Получить консультацию экспертов ЖКХ можно по эл.почте info@gkhhelp.ru в сообществе **ЖКХ-Проф** в социальных сетях.





ВОПРОС ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

ОНЛАЙН ГОЛОСОВАНИЕ НА ОСС: ОТВЕТЫ НА САМЫЕ ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ УО

Как подготовить протокол собрания, как провести легитимное ОСС с помощью ГИС ЖКХ? Эти и еще много других вопросов возникает у руководителей и юристов ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК при организации собрания собственников МКД в 2021 году.

Мы собрали самые **часто задаваемые вопросы о проведении ОСС в ГИС ЖКХ** и отвечаем на них в этой статье

КАКИЕ ВОПРОСЫ НУЖНО ВКЛЮЧИТЬ В ПОВЕСТКУ ДНЯ ОСС В ГИС?

И это правильный вопрос!

Согласно порядку проведения общего собрания с использованием информационной системы ГИС ЖКХ, утвержденному федеральным законом от 25.05.2020 № 156-ФЗ, первое общее собрание собственников помещений в МКД в форме заочного голосования с использованием системы ГИС ЖКХ проводится по инициативе собственника помещения МКД или лица, осуществляющего управление МКД.

Для проведения последующих общих собраний в форме заочного голосования с использованием системы ГИС ЖКХ в повестку дня данного общего собрания советуем **обязательно включить** вопросы об определении администратора общего собрания, о порядке приема им сообщений о проведении общих собраний собственников, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования с помощью системы ГИС ЖКХ

КАК СФОРМИРОВАТЬ РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ?

Эта информация доступна из выписки Росреестра, а также у организации, управляющей МКД (ТСЖ/ТСН, ЖСК или УК)

Ранее многие инициаторы ОСС сталкивались с проблемой получения данных от ТСЖ или УК. Но с 2018 ст. 45 ЖК РФ дополнили ч. 3.1, согласно которой лицо, осуществляющее управление МКД, обязано вести реестр собственников помещений, содержащий сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (ФИО собственника помещения, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юрлица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юрлицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.



Как провести ОСС?
А можно провести
голосование в ГИС?

Квалифицированная поддержка
специалистов **ЖКХ-Проф**
по проведению ОСС для ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК.

**СОПРОВОЖДЕНИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ МКД
“ПОД КЛЮЧ” - ОТ 10 000 РУБ.**

Узнать подробнее
- > gkhhelp.ru

Получить консультацию
- > info@gkhhelp.ru
или +7 812 327-09-10

Являясь инициатором, вы вправе запросить реестр собственников помещений у вашей УО и в течение 5 дней с момента получения обращения лицо, осуществляющее управление МКД, обязано предоставить инициатору общего собрания собственников этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Но есть и нюанс: у УО могут быть неактуальные данные по собственникам или реестр может вестись не регулярно. Это может быть по разным причинам. Поэтому мы рекомендуем пользоваться офиц.сайтом Росреестра.

НУЖНО ЛИ ПРОВОДИТЬ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ДЛЯ СОГЛАСОВАНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОСС С ПОМОЩЬЮ СИСТЕМЫ ГИС ЖКХ?

Нет, не нужно. Первое собрание можно сразу проводить в ГИС без дополнительного собрания, ВАЖНО ЗНАТЬ! Согласно письму Минстроя РФ от 19 июня 2020 г. № 19301-ОГ/04, проводить отдельное собрание для перехода к электронному голосованию по системам ГИС ЖКХ нет необходимости. Однако, чтобы провести ОСС в многоквартирном доме в форме электронного голосования с использованием иных информационных систем, необходимо предварительное принятие решений общим собранием собственников, предусмотренных ЖК РФ.

МОЖНО ЛИ ГОЛОСОВАТЬ С ПОМОЩЬЮ БУМАЖНЫХ БЮЛЛЕТЕНЕЙ?

В первом голосовании собственников помещений в МКД, проводимом с помощью системы ГИС ЖКХ, можно использовать бумажные бланки. При этом администратор ОСС выдает собственнику бюллетень, тот возвращает его заполненным, после чего информация из бюллетеня вносится в систему на странице сведений об опубликованном ОСС.

В последующих ОСС бумажные бюллетени не могут быть учтены при подсчете голосов.

ЕСЛИ НЕ В ГИС, ТО КАК МОЖНО ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ОНЛАЙН?

Помимо системы ГИС ЖКХ также допускается голосование собственников помещений в МКД с использованием региональной информационной системы (РИС), а также иных информационных систем (ИИС).

Важно не забывать о том, что при выборе иной электронной площадки для голосования собственников (не ГИС ЖКХ) нужно провести дополнительное ОСС для принятия решения об использовании данной площадки для проведения легитимного собрания собственников помещений многоквартирного дома.

КАК ПРОИНФОРМИРОВАТЬ СОБСТВЕННИКОВ О ПРОВЕДЕНИИ ОСС В ГИС?

Если вы впервые проводите собрание с помощью электронной системы ГИС ЖКХ, то способ оповещения собственников обычный – размещение уведомления на информационной доске, сайт УО, почтовая и смс рассылка, а также иные способы предусмотренные в отдельно взятом МКД.

Уведомить собственников нужно не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания.

Обратите внимание:

Если в МКД есть государственная и/или муниципальная собственность, то уведомление о проведении ОСС направляется органу исполнительной власти РФ или субъекта РФ либо органу местного самоуправления, в зависимости от того, кому принадлежит право собственности на помещение в доме.

Подробнее о проведении ОСС в ГИС ЖКХ мы расскажем на вебинаре **«ОСС: новое в 2022. Как провести легитимное собрание в ГИС ЖКХ»**, который состоится 25 ноября 2021 года.

Зарегистрироваться на участие в вебинаре и узнать подробно можно на нашем сайте

[Узнать подробнее](#)

Напоминаем, что [получить консультацию по проведению ОСС](#) можно у наших экспертов

- по эл.почте info@gkhhelp.ru,
- в официальном сообществе ВКонтakte [ЖКХ-Проф](#)
- и оставив заявку на сайте gkhhelp.ru через форму обратной связи.

СУД ОБЯЗАЛ ТСЖ ОПЛАТИТЬ ЗАТРАТЫ НА РЕМОНТ, ПОНЕСЕННЫЕ СОБСТВЕННИКОМ

В г. Вологда гражданин Л. подал иск к Товариществу собственников "Ю" о взыскании денежных средств на ремонт крыльца.

В обоснование требований гражданин Л. указывает, что является собственником нежилых помещений общей площадью 61,2 кв.м на цокольном этаже в многоквартирном доме по адресу: <адрес>. Проход в данные помещения обеспечивается через крыльцо. Данное крыльцо было существ-

венно разрушено, требовался ремонт. Истец неоднократно обращался в правление ТСЖ «Ю» с целью проведения ремонта данного крыльца. В проведении ремонта ему было отказано. Проход через крыльцо также является входом в помещение, принадлежащее гражданке З.

В своём иске гражданин Л. просит суд взыскать с ТСЖ «Ю» возмещение затраченных денежных средств на ремонт крыльца в размере 71504 рублей, а также государственную пошлину в размере 2600 рублей. Позднее в судебном заседании истец уменьшил исковые требования в части госпошлины, размер которой составил 2345 рублей. Истец не возражал против рассмотрения дела в порядке заочного судопроизводства. Третье лицо судебного разбирательства, гражданку З, на судебном заседании представлял гражданин З. по доверенности.

Представитель ответчика ТСЖ «Ю» в судебное заседание не явился. Суд, руководствуясь положениями статей 117, 167, 233 ГК РФ, рассматривал гражданское дело в отсутствие ответчика в порядке заочного судопроизводства.

Суд, изучив материалы дела, пришел к выводам:

Гражданин Л. является собственником нежилого помещения общей площадью 61,2 кв.м с кадастровым номером №, расположенного на цокольном этаже по адресу: <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № от 28.07.2010. Данный многоквартирный дом находится под управлением товарищества собственников жилья «Ю».

09.10.2019 между ООО «Вода-Сервис» в лице директора ФИО1 (исполнитель) и гражданином Л. (заказчик) был заключен договор №, в соответствии с п. 1.1 которого исполнитель принимает на себя обязательства по приобретению материалов и проведению в установленный договором срок работ по монтажу входной группы (крыльца) по адресу: <адрес>.

Согласно п. 3.1 указанного Договора стоимость работ и материалов установлена в размере 71504 рублей. В подтверждение понесенных расходов истец приложил копию квитанции на указанную сумму.

Как следует из ч. 1 ст. 136 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

В соответствии с п. 4 ст. 138 Жилищного кодекса РФ к обязанностям

товарищества собственников жилья отнесено, в числе прочего, обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

В силу подпункта "а" пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества включаются, в числе прочего, помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Из материалов дела следует, что гражданин Л. произвел ремонт крыльца нежилого помещения общей площадью 61,2 кв.м с кадастровым номером N°, расположенного на цокольном этаже по адресу: <адрес>, при этом понес расходы в размере 71 504 руб.

Согласно ч. 1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Понесенные истцом расходы в размере 71 504 руб. подтверждены документально.

Обоснованных возражений по существу исковых требований вопреки требованиям ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ответчиком не представлено.

Вологодский городской суд Вологодской области решил:

Исковые требования граждан Л. Удовлетворить. Взыскать с Товарищества собственников жилья «Ю» в пользу граждан Л. в возмещении затраченных денежных средств на ремонт крыльца 71 504 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 2 345 рублей.

ТСН ИЗ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПРОИГРАЛО СУД ДОЛЖНИКУ

Истец (Товарищество собственников недвижимости «Е») обратилось в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском заявлением к ООО «Ф» (Ответчик) о взыскании 213 696,74 рублей в качестве задолженности по оплате вывоза ТБО и проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 54 046 рублей и расходов по оплате государственной пошлины.

Заслушав представителей сторон, исследовав и оценив материалы дела, суд установил следующие обстоятельства:

- 20.05.2015 г. Протоколом N° 1 общего собрания собственников помещений дома N°, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, ТСН «Е» избрано в качестве организации, исполняющей функции управляющей компании. Функции управляющей компании ТСН «Е» по вышеуказанному адресу осуществляет по настоящее время.
- Ответчик является собственником нежилых помещений 6-Н и 8-Н, находящихся по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.
- В рамках обращения Истца от 20.09.2015 о предоставлении информации о заключенных договорах на вывоз ТБО письмом от 29.09.2015 Ответчик сообщил, что между ними и ОАО «Автопарк N° 1 «Спецтранс» заключен договор N° 51082 от 04.10.2012 на вывоз ТБО.
- Истцом 31.01.2019 был сделан запрос в ОАО «Автопарк N° 1 «Спецтранс», в ответ на который письмом от 10.02.2019 из ОАО «Автопарк N° 1 «Спецтранс» сообщило, что между Ответчиком и ОАО «Автопарк N° 1 «Спецтранс» заключен договор N° 51082 на вывоз отходов на помещение 8-Н, на помещение 6-Н, площадью 41,5 м2 договор не заключался.

Согласно п. 3.7.1. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», одной из обязанностей управляющей компании является сбор и вывоз мусора.



В соответствии с п. 1 ст. 158 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества.

Положения данной статьи в одинаковой степени распространяются как на собственников жилых, так и нежилых помещений. Доля обязательных расходов собственника на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме (ст. 39, п. 1 ст. 158 ЖК РФ, п. 28 Правил № 491). Данная обязанность возникает в силу закона и не обусловлена наличием договорных отношений с управляющей компанией.

Между Истцом и ОАО «Автопарк № 1 «Спецтранс» 21.08.2015 был заключен договор № 63921 на вывоз и передачу на размещение твердых коммунальных отходов, по которому ТСН «Е», в том числе за Ответчика, производит оплату.

28.06.2019 ТСН в адрес ООО «Ф» была направлена претензия с просьбой погасить образовавшуюся задолженность в течение 7-дней с момента получения претензии. Претензия была оставлена без ответа.

Таким образом, с 01.06.2016 по 01.06.2019, задолженность Ответчика перед Истцом составляет 213696,74 руб. Полагая, что ООО обязано произвести оплату понесенных ТСН расходов по оплате, Истец обратился в суд.

Исследовав и оценив доказательства и доводы, **суд пришел к следующим выводам:**

В соответствии со ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) возмещение убытков является одним из способов защиты гражданских прав.

В силу ст. 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств.

Согласно положениям ст. 15 ГК РФ возмещение убытков является мерой гражданско-правовой ответственности и ее применение возможно при наличии определенных условий. Лицо, чье право нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере, при этом под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Для взыскания убытков лицо, требующее их возмещение в судебном порядке, должно в силу п. 1 ст. 65, ст. 71 АПК РФ доказать факт нарушения его права, наличие причинно-следственной связи между этим фактом и понесенными убытками, а также размер этих убытков.

По мнению Истца, Ответчик обязан произвести оплату понесенных им расходов по оплате стоимости услуг по вывозу твердых бытовых отходов. Согласно произведенному Истцом расчету задолженность Ответчика рассчитана с учетом произведенной оплаты услуг в рамках договоров № 6391 от 21.08.2015 г. и № 74638 от 01.01.2019 г., соответствующих платежных поручений.

В рамках рассмотрения дела № А56-129889/2019 судом было установлено, что на основании Распоряжения № 07/1870-Р от 10.10.2019 Инспекцией в отношении ТСН «Е» по жалобе ООО «Ф», собственника нежилых помещений 6-Н и 8-Н была проведена внеплановая документарная проверка за соблюдением обязательных требований, установленных действующим законодательством. В ходе проверки, проведенной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, установлено, что начисление платы ООО «Ф» по жилищным услугам:

- «уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка» производится с применением повышающего коэффициента, который равен 10. Начисление платы по указанной услуге производится с нарушением, т.е. нарушен п. 1 ч. 1 ст. 36, ст. 158, ч. 1 ст. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- «Вывоз ТБО» осуществляется с применением норматива накопления как для коммунальной услуги, однако на территории Санкт-Петербурга введен мораторий на деятельность регионального оператора по обращению с ТБО, данная услуга относится к жилищной услуге и начисление должно производиться в соответствии с тарифами, принятыми на общем собрании. В

УСЛУГИ РАСЧЕТНОГО ЦЕНТРА для ЖКХ

**1-Й МЕСЯЦ
ОБСЛУЖИВАНИЯ
БЕСПЛАТНО**

при переходе из
ВЦКП или ЭЛЛИС

- Начисление ЖКУ, пени
- Прием показаний ИПУ
- "Горячая" линия для жильцов
- Сопровождение проверок
контр. органов и пр.

Снижаем расходы ТСЖ, ЖСК и УК
Освобождаем от общения с жильцами и
контролирующими органами

**Получите консультацию
БЕСПЛАТНО!**

от
4900
руб./мес.



bpprof.ru
327-09-10



Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, т.е. нарушен п.33 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения»

Предписанием № 07/1870-Р от 14.10.2019 ГЖИ, на ТСН «Е» возложена обязанность до 24.12.2019 устранить выявленные нарушения, в том числе, «в отношении услуги «Вывоз ТБО» произвести перерасчет с даты начисления с применением норматива накопления и начисление осуществить по утвержденным тарифам».

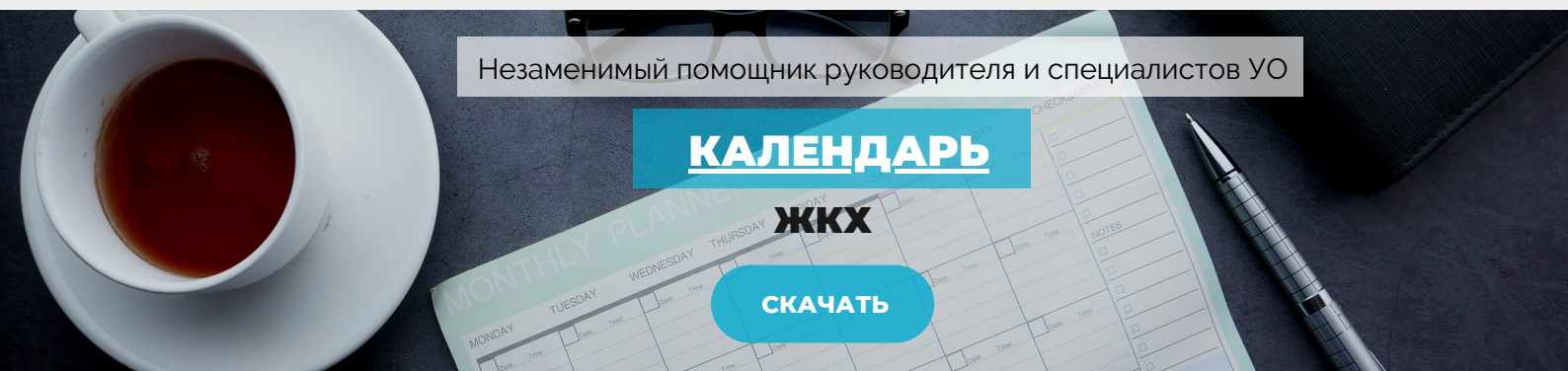
В квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг за период с июня 2016 года по октябрь 2019 года, выставляемых собственнику нежилого помещения на Объекте, применен норматив на накопление твердых коммунальных отходов со ссылкой на распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.04.2017 № 30-р. Однако письмом указанного Комитета от 23.01.2019 № ОБ-01-15-398/18-О-1 указано, что в связи с принятием Федерального закона от 25.12.2018 № 483-ФЗ принято решение о введении моратория на деятельность регионального оператора по обращению с ТКО на территории Санкт-Петербурга до 31.12.2019.

Таким образом, до указанной даты для жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, плата за услугу по вывозу и захоронению (обработке, обезвреживанию) ТКО будет взиматься в составе платы за содержание общего имущества в таком доме.

Указанный размер платы в соответствии с требованиями ЖК РФ, Правил № 491, Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 должен определяться на общем собрании собственников помещений в МКД и утверждаться в рублях на 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения. Размер платы за вывоз и захоронение (обработку, обезвреживание) ТКО для собственников жилых и нежилых помещений в МКД должен быть определен решением общего собрания собственников помещений в МКД и оформлен протоколом общего собрания в соответствии с нормами жилищного законодательства с учетом предложений Товарищества на основании заключенных договоров на оказание данной услуги.

В письме Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.02.2019 № 01-13-205/10-О-1 дано разъяснение о порядке расчета платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО, описанную выше в письме Комитета от 23.01.2019 № ОБ-01-15-398/18-О-1. Такая плата устанавливается в одинаковом размере для всех собственников помещений (жилых и нежилых). До 01.01.2020 расчет платы за услугу по обращению с ТКО осуществляется в соответствии с нормами жилищного законодательства без применения нормативов накопления ТКО, утвержденных Распоряжением № 30-р.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области решил Исковые требования оставить без удовлетворения.



Незаменимый помощник руководителя и специалистов УО

КАЛЕНДАРЬ

ЖКХ

СКАЧАТЬ

БОЛЬШЕ АКТУАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ И СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ В

- ВК - vk.com/gkhhhelp
- на канале ЖКХ-ПРОФ в [Яндекс Дзен](#)
- Instagramm - [@gkhhhelp](#)
- на канале в [Телеграмм](#)

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Подготовка отчета по смете и выполненным работам за 2021 г. Основные ошибки руководителя.
- **Вопрос-ответ:** Создали ТСЖ. Что дальше?
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Сроки размещения в "

ПОДПИСЫВАЙСЯ НА РАССЫЛКУ, ЧТОБЫ НЕ ПРОПУСТИТЬ ВСЕ САМОЕ ВАЖНОЕ И НУЖНОЕ!

Аналитическая записка подготовлена специалистами **ЖКХ - Проф** с целью информирования специалистов и руководителей сфере ЖКХ.