

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА #34

для руководителей управляющих организаций сферы ЖКХ

ЖКХ-ПРОФ

Уважаемые руководители Управляющих организаций!

Нелегкое настало время для нас с вами, и поэтому сегодняшний спецвыпуск во многом будет посвящен **работе ТСЖ, ЖСК и УК в период COVID-19.**

Ежемесячная подборка самого свежего и актуального в сфере ЖКХ за апрель 2020 - новости, полезные статьи для руководителей и судебная практика:

- Как ТСЖ, ЖСК и УК перевести сотрудников на дистанционную работу;
- Штрафы за нарушение карантина, режима ЧС и фейковые новости;
- Минстрой рекомендует чаще дезинфицировать подъезды домов;

Об этом и других важных темах в ЖКХ в свежем выпуске Аналитической записки от **ЖКХ-Проф** за апрель:

- Актуальная тема выпуска:
  ОСС в условиях карантина. Основные ошибки при проведении ОСС
- Вопрос-ответ:
  Какие документы нужно иметь председателю ТСЖ/ЖСК или руководителю УК.
- Судебная практика:
  Долг перед РСО может стать грубым нарушением лицензионных требований
- ГИС ЖКХ: Почему после расторжения договора управления дом отображается в реестре объектов жилищного фонда?

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ МЕСЯЦА

КАК ТСЖ, ЖСК И УК ОРГАНИЗОВАТЬ ДИСТАНЦИОННУЮ РАБОТУ



В условиях пандемии многие организации стараются организовать удаленную работу сотрудников из дома. Но для управляющих организаций не все так просто. ТСЖ, ЖСК и УК являются непрерывно действующими предприятиями, связанными с ежедневным обслуживанием населения. Совсем прекратить обслуживание МКД, находящихся в управлении, невозможно. Даже в столь непростой ситуации сотрудники УО должны в штатном режиме убирать подъезды и придомовые территории, выполнять аварийные заявки жителей и пр. Но всё же часть коллектива имеет возможность трудиться дистанционно. В стать мы рассказываем как с помощью современных технологий можно организовать удалённую работу сотрудников УО.

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru



НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

МИНСТРОЙ РФ РЕКОМЕНДУЕТ ВСЕМ УО ЧАЩЕ ДЕЗИНФИЦИРОВАТЬ ПОДЪЕЗДЫ ДОМОВ

Рекомендации Минстроя РФ



Минстрой России рекомендует управляющим организациям чаще дезинфицировать подъезды в МКД для профилактики коронавирусной инфекции. В ведомстве советуют обеззараживать места общего пользования в домах, даже если ещё нет соответствующего распоряжения от местных властей. Чаще рекомендуется проводить и обычную уборку.

«По действующему законодательству, периодичность уборки не определена, она устанавливается непосредственно в договорах управления многоквартирными домами – как правило, по мере необходимости. Следует поприветствовать данное решение Минстроя», – прокомментировал инициативу эксперт тематической площадки ОНФ «Жильё и городская среда» Павел Склянчук. Также Минстрой РФ советует ограничить проведение ОСС в МКД. Органам Госжилнадзора рекомендовано организовать разъяснительную работу по профилактике коронавируса с сотрудниками управляющих организаций.

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru.

ПЕТРО ВАСТ

ДЕЗИНФЕКЦИЯ КОНТЕЙНЕРОВ, ЛИФТОВ И МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

ВАШ БЕЗОПАСНЫЙ ДОМ NEWS

ДЕЗИНФЕКЦИЯ МУСОРНЫХ КОНТЕЙНЕРОВ - ОТ 240 Р.

ДЕЗИНФЕКЦИЯ К-ЛОДОЧКА МЕТАЛЛ - ОТ 1800 Р.

ДЕЗИНФЕКЦИЯ ДВЕРИ, ЛИФТЫ, МОП - ОТ 120 Р/КВ.М

ПЕТРО ВАСТ

Подробная информация 8 (963)340-49-83 +7 (812) 332-53-55 ООО "ПКФ "Петро-Васт www.p-w.ru

СОВРЕМЕННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

ОДОБРЕНО РОСПОТРЕБНАДЗОРОМ

БЕЗОПАСНОСТЬ

СЕРТИФИЦИРОВАННЫЕ ПРЕПАРАТЫ

ВЫСТАВЛЕНИЕ СЧЕТОВ ЗА ЖКУ И ПЕНИ ДО 2021 Г.

Постановление Правительства от 02.04.2020 № 424

06.04.2020 опубликовано Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 № 424 «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», в соответствии с которым с даты опубликования данного Постановления и до 1 января 2021 года приостанавливается действие положений ПП РФ № 354 в части:

- уплаты (взыскания) неустоек (штрафов, пеней) за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги и взносы на капремонт;
- ограничения или приостановления коммунальных услуг в случае их неполной оплаты истечения межповерочного интервала поверки приборов учета (ИПУ не считается вышедшим из строя по данной причине).

Но собственники могут воспринять эту информацию как призыв не оплачивать услуги ЖКУ. Мы советуем Вам предупредить неоплаты счетов за ЖКУ и разъяснить собственникам, что постановление касается только пени, но не сумм к уплате на услуги ЖКХ.

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru.

ГЕНПРОКУРАТУРА НАЗВАЛА САМЫЕ РАСПРОСТРАНЕННЫЕ НАРУШЕНИЯ В СФЕРЕ ЖКХ

Сайт Генпрокуратуры РФ



В 2018 году Генпрокуратура выявила в России более 300 тыс. нарушений закона в сфере ЖКХ, за январь–октябрь 2019-го — свыше 275 тыс. Данных за последние 2 месяца прошлого года пока нет. Но вряд ли нарушения резко упали.

По информации ГП, в числе самых распространенных нарушений — незаконное взимание платы за содержание домов (некорректное выставление счетов), предоставление некачественных коммунальных услуг, необоснованное распоряжение общим имуществом собственников квартир. Кроме того, УК скрывают информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности. В Генпрокуратуре отметили, что нарушения остаются многочисленными. Ежегодно выявляется около 300 тыс. инцидентов.

Подробнее на gkhhelp.ru

ШТРАФЫ ЗА НАРУШЕНИЕ КАРАНТИНА, РЕЖИМА ЧС И ФЕЙКИ

Поправки в КоАП от 1 апреля 2020

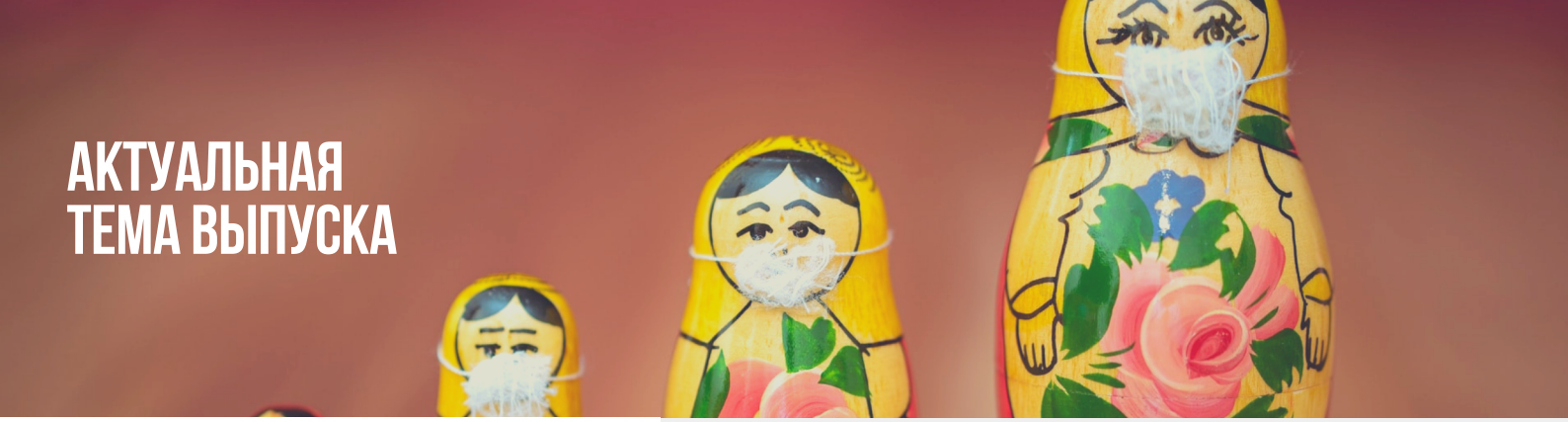


Депутаты приняли законопроект, вводящий административное наказание за нарушение карантина «при режиме ЧС или при возникновении угрозы распространения заболевания, представляющего опасность для окружающих». Такие изменения внесли в статью КоАП «Нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения». Штрафы установлены на уровне от 15 000 до 500 000 руб.

Законопроект дополняет статью КоАП о распространении ложной информации. Документ предусматривает административное наказание для юридических лиц за распространение в СМИ и в интернете «информации об обстоятельствах, представляющих угрозу жизни и безопасности граждан», в том числе во время эпидемий. Нарушителям грозит штраф от 100 тыс. до 3 млн руб.

Законопроект ужесточает наказание за нарушение санитарно-эпидемиологических правил (статья 236 УК РФ). Сейчас по этой статье судят только должностных лиц и юр.лица, которые обязаны соблюдать те или иные санитарные правила. За нарушение новых правил грозит наказание от штрафа в размере 500 тыс.руб до лишения свободы на срок до 7 лет.

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru.



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

КАК ПРОВОДИТЬ ОСС В ПЕРИОД РАСПРОСТРАНЕНИЯ КОРОНАВИРУСА.

ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОСС.

Собственники помещений в МКД обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений. Напомним, что до окончания 2 квартала 2020 г. всем ТСЖ, ЖСК и УК необходимо провести ОСС в МКД. Данная обязанность за управляющими организациями закреплена в Статья 45 ЖК РФ.

И судя по всему, даже пандемия и условия всеобщей самоизоляции не смогут сдвинуть эти сроки.

Что же делать председателям и руководителям УО разобрались **юристы и консультанты по ОСС ЖКХ-Проф.**

КАК ПРОВОДИТЬ ОСС В ПЕРИОД РАСПРОСТРАНЕНИЯ КОРОНАВИРУСА



- Проведите инструктаж среди собственников и сотрудников УО, ТСЖ об угрозе распространения инфекции.
- Проводите собрание в помещении и соблюдайте правило, чтобы одновременно в нём не находилось более 50 человек. Если жители соблюдают карантин, то скорее всего, на очном голосовании не будет кворума. Тогда у вас появится возможность провести собрание заочно.
- Если в доме много квартир, и на собрании должны присутствовать больше 50 человек, не рискуйте здоровьем жителей. Перенесите ОСС на более поздний срок.

В ситуации с опасностью распространения вируса мы рекомендуем перенести проведение общего собрания собственников в МКД на более поздний срок. Перенос общего собрания обязателен, если в вашем регионе в целях профилактики распространения ОРВИ или коронавирусной инфекции ввели ограничения на проведение массовых мероприятий свыше 50 человек.

Для переноса общего собрания Вам необходимо:

1. Подготовить и разместить соответствующее объявление в местах общего пользования. Если в вашем регионе официально запретили мероприятия, в объявлении укажите реквизиты запрещающего нормативного акта. Утверждённой формы или шаблона уведомления о переносе общего собрания собственников в законодательстве нет.
2. Если вы выступали инициатором ОСС, а затем приняли решение о перенесении сроков на более поздние, то Вам необходим подготовить заранее объявление о переносе и разместить копии в местах общего пользования или на досках объявлений.
3. Сделать это лучше за 10 дней до запланированного собрания, ну или хотя бы за несколько дней.
4. В уведомлении укажите причину переноса собрания, сошлитесь на Постановления Правительства и Указы президента, запрещающие мероприятия при участии более 50 человек, в помещении одновременно.

ПРАВОМОЧНО ЛИ БУДЕТ ПРОВЕДЕНИЕ ОСС В ЗАОЧНОЙ ФОРМЕ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ?

Однозначно нет. Руководитель УО или председатель ТСЖ/ЖСК обязан провести ОСС в очной форме. Ни в коем случае нельзя проводить ОСС в заочной форме без предварительного проведения очного голосования.

Оно будет являться незаконным и любое решение, принятое на таком ОСС, будет легко оспоримо. Общее собрание собственников МКД можно перевести в заочную форму голосования, если была попытка проведения ОСС в очной форме, но кворума не состоялось.

ВАЖНО: Собственники имеют право принимать решение на заочном голосовании только по тем вопросам повестки ОСС, которые были на очном голосовании (ч 1 ст 47 ЖК).



Если же вами до объявления карантина была попытка проведения очное собрания, но кворум не был достигнут, то вы можете действовать следующим образом:

1. Доведите информацию до собственников о том, что ОСС переходит в заочную формуголосования в течение 10 дней.
2. Направьте собственникам уведомление о повторном проведении голосования по тем же вопросам, но в заочной форме. Уведомить собственников нужно за 10 дней до собрания.

Решение общего собрания членов ТСЖ может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47, 48 ЖК (ч.6 ст. 146 ЖК).

ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОСС

По нашей многолетней практике мы выяснили, что при проведении ОСС большинство управляющих организаций (в том числе ТСЖ и ЖСК) допускают аналогичные ошибки.

Дабы помочь Вам избежать этих ошибок и , как следствие, возможности признания общего собрания собственников помещений нелегитимным мы подготовили для вас перечень ошибок при проведении ОСС в МКД:

1. *РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ И РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТСЖ – ЭТО РАЗНЫЕ ДОКУМЕНТЫ*

При проведении собрания в ТСЖ инициаторы или инициативная группа часто полагают, что реестр собственников помещений и реестр ТСЖ – это одно и то же.

Нет, это НЕ так.

Для того, чтобы войти в реестр ТСЖ нужно стать членом ТСЖ. Членство в ТСЖ возможно лишь на основании заключения договорного документа. Он включает в себя перечень данных о сторонах, в частности, об их именах, адресах, телефонных номерах и т.д. В качестве предмета договора выступает деятельность ТСЖ. В нем прописываются права, обязательства сторон, а также условия членства, порядки расторжения.

Реестр собственников напротив включает перечень данных обо всех собственниках в МКД. Можно являться собственником помещения, но не быть членом ТСЖ. Эту ошибку зачастую допускают при первом опыте самостоятельного проведения ОСС, особенно если речь идет об организации ТСЖ. Ведь соответствующего опыта у инициаторов ОСС еще нет. Либо лица, не имеющие должно квалификации и юридического и информационного сопровождения.

Всегда актуальную информацию и квалифицированную помощь **в подготовке и проведении ОСС вы можете получить у специалистов ЖКХ-Проф.**

2. *СМЕТУ УТВЕРЖДАЮТ ЧЛЕНЫ ТСЖ, А НЕ СОБСТВЕННИКИ*

«Почему?» - просите вы. Все потому, что смета относится к расходам ТСЖ на основании ЖК РФ (Ст.145):

К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся: 8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

А вот уже вопросы, касающиеся размера содержания общего имущества в МКД и его оплаты, ремонта общего имущества, создание или выбор фонда капитального ремонта, размер оплаты коммунальных услуг и иные вопросы состав утверждают собственники помещений в МКД на общем собрании (Ст.44 ЖК РФ).

3. КАПРЕМОНТ УТВЕРЖДАЮТ ЧЛЕНЫ ТСЖ

Конечно же, нет! Решения, касающиеся капремонта общего имущества принимаются на ОСС в МКД. Иными словами члены ТСЖ не имеют права принимать такое решение единолично.
То же касается и вопросов о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взносов, выборе кредитной организации.

4. УВЕЛИЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ЖКУ УТВЕРЖДАЮТ СОБСТВЕННИКИ

Смотря в каком случае. Увеличение тарифа может произойти как по инициативе региональных властей, так и по инициативе собственников» - комментируют эксперты ЖКХ-Проф.
Тарифы оплаты ЖКУ ежегодно утверждаются субъектами РФ отдельно. Каждая цифра в этом случае экономически обоснована, рассчитана с учетом затрат организации, региональных особенностей, технологического уровня производства и других параметров.

Порядок расчета стоимости коммунальных услуг, в соответствии со статьей 157 ЖК РФ, установлен ПП РФ N354 от 06.05.2011. Оно содержат множество формул, но суть такова: стоимость КУ определяется как произведение тарифа КУ на потребленный объем КУ. Объем услуги может быть определен как по приборам учета, так и по нормативам потребления.

Но бывают и случаи, когда в МКД на общем собрании собственники принимают решение о повышение тарифа, но в этом случае речь идет уже только о тарифах на содержание ОИ. Ст. 156 ЖК РФ гласит, что стоимость содержания жилья в МКД, где не созданы ТСЖ или ЖК, определяется на общем собрании собственников. А вот изменения в расчетах без предварительного утверждения собственников квартир только по решению членов ТСЖ являются безосновательными.

5. ОШИБКИ В ПРОЦЕДУРЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОСС

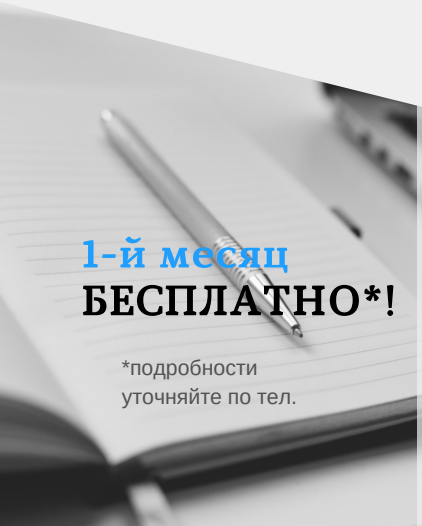
Здесь хотелось бы выделить сразу несколько основных ошибок, которые допускают многие ТСЖ/ЖСК и УК при проведении ОСС:

- Нарушение порядка уведомления собственников.
- Неправильное оформление протокола собрания
- Неправильный подсчёт голосов
- Нарушение порядка передачи документов в ГЖИ
- Нарушение кворума собрания

Эти пункты могут стоить вам всех усилий, которые были вами вложены в проведение собрания, если будут противники, то они смогут доказать в ГЖИ или в судебном порядке нелегитимность ОСС.

Также хотим Вам напомнить о том, что **ЖК РФ в новой редакции от 06.02.2020 года внёс корректировки в проведение Общих собраний собственников помещений в МКД:**

Актуальные изменения при проведении Общих собраний собственников в 2020 г. читайте по этой ссылке



1-й месяц БЕСПЛАТНО*!

*подробности уточняйте по тел.

Бухгалтерия для ТСЖ, ЖСК и УК - от 4900 р.

- Полный бух.учет для УО
- Юридическое сопровождение
- Сопровождение проверок ГЖИ, ФНС и пр
- Кадровый учет
- Помощь в проведении ОСС
- Раскрытие в ГИС ЖКХ

Персональный бухгалтер

Самая выгодная стоимость, Снижаем расходы

Удобство для собственников

bpprof.ru +7 812 327-09-10 info@bpprof.ru

ВОПРОСЫ ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НУЖНО ИМЕТЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЮ ТСЖ/ЖСК ИЛИ РУКОВОДИТЕЛЮ УК

В данной статье мы не будем рассказывать о том, какие требования есть к руководителям управляющих организаций. Мы хотим напомнить о том, какие «корочки» нужно иметь руководителям УО, председателям ТСЖ и ЖСК.
Проверяем себя:

1. УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПРОВЕРКЕ ЗНАНИЙ ТРЕБОВАНИЙ ОХРАНЫ ТРУДА

Чтобы получить такое удостоверение, всем руководителям придется пройти обучение по охране труда.

Порядок выдачи удостоверения утвержден Постановлением Минтруда РФ от 13.01.2003 N1/29 «Порядок обучения по ОТ».

В п. 1.5. данного Постановления говорится: Обучению по охране труда и проверке знаний требований охраны труда в соответствии с Порядком подле-жат все работники организации, в том числе ее руководитель. Также в п. 1.7. говорится, что ответственность за организацию и своевременность обучения по охране труда и проверку знаний требований охраны труда работников организаций несет работодатель.

2. УДОСТОВЕРЕНИЕ ПТМ (О ПРОХОЖДЕНИИ ОБУЧЕНИЯ ПО ПОЖАРНО-ТЕХНИЧЕСКОМУ МИНИМУМУ)

Согласно Приказу МЧС РФ от 12.12.2007 N «Об утверждении Норм пожарной безопасности» руководитель организации и все ответственные сотрудники обязаны пройти обучение ПТМ. В свою очередь руководитель обязан регулярно проводить обучения персонала и вести журналы инструктажа. Но это уже отдельная история.

3. УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПРОХОЖДЕНИИ ОБУЧЕНИЯ «ГО И ЧС».

Обучение о «Гражданской обороне и защите населения от чрезвычайных ситуаций» необходимо пройти не только руководители организаций, но и лица, уполномоченное принимать решения и решать задачи в области ГО и ЧС. (ПП РФ № 547 от 04.09.2003 г.). Кроме того, 1 раз в 5 лет необходимо проходить повышение квалификации по ГО и ЧС.

4. УДОСТОВЕРЕНИЕ ПО ЭЛЕКТРОБЕЗОПАСНОСТИ НЕ МЕНЕЕ III ГРУППЫ ДО 1000 В.

Это обязательный документ, который подтверждает, что руководитель/ответственный сотрудник успешно прошел проверку знаний и имеет определенную группу допуска к работе в электроустановках. Приказа Минтруда № 328н закрепляет обязанности работодателей и сотрудников охраны труда пройти обучение по электробезопасности.
Важно: Обучение должно осуществляться не реже 1 раза в год. Проверку знаний проводит ТОЛЬКО Ростехнадзор. В сторонних организациях не имеют права проводить тестирование знаний по электробезопасности.

5. УДОСТОВЕРЕНИЕ ИЛИ СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРОХОЖДЕНИИ КУРСА ПО НАПРАВЛЕНИЮ «ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ».

Статья 7 Федерального закона 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» обязывает руководителей и специалистов, которые при исполнении своих должностных обязанностей могут принимать решения, которые оказывают или могут оказать влияние на экологию, должны пройти обучение в части защиты окружающей среды и экологической безопасности.

Проходить курсы повышения квалификации по экологической безопасности необходимо по мере необходимости, но не реже одного раза в 5 лет.

6. АТТЕСТАТ РУКОВОДИТЕЛЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ (ТОЛЬКО ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ)



В Жилищном Кодексе установлено, что руководитель управляющей компании обязан иметь квалификационный аттестат. Без наличия этого аттестата невозможно получить лицензию на управление МКД и легитимно управлять недвижимостью.

Экзамен бесплатный, его проводит лицензионная комиссия региона. Предусмотрено неогра-ниченное количество попыток для прохождения тестирования. Однако, специалист не может быть допущен к руководству, пока не пройдет тест.

Аттестат выдает ГЖН по установленной законодательством форме после положительной сда-чи экзамена претендентом. Аттестат действует в течение 5 лет.

КТО МОЖЕТ ПРОВЕРИТЬ НАЛИЧИЕ УДОСТОВЕРЕНИЙ?

Это, конечно, **контролирующие органы** при внеплановой или плановой проверке. Такие как Трудовая инспекция, сотрудники Пожарной инспекции и МЧС, Роспотребнадзора, а также Следственный комитет и Прокуратура. Будьте бдительны! И не забывайте о том, что документы всегда должны быть в порядке.

Эти рекомендации подойдут как для небольшого ТСЖ, так и для крупной Управляющей компании. Дабы помочь Вам избежать неприятных последствий и штрафов от контролирующих органов, мы подготовили для Вас эту статью, уважаемые руководители!

Для получения консультации **эксперта ЖКХ-Проф** вы можете оставить заявку:
- по тел. +7 812 327-09-10
- на сайте **gkhhelp.ru**
- по эл.почте info@gkhhelp.ru

ГИС ЖКХ ПО 731 ПП РФ

УК, ТСЖ И ЖСК

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ за нераскрытие или неполное раскрытие информации наступила **с 1 июля 2019 г. для всех** ТСЖ, ЖСК и УК. Проверьте полноту раскрытия данных, чтобы избежать штрафов! **Подробнее** по ссылке: **gkhhelp.ru.**
ЖКХ-Проф помогает УК, ТСЖ/ТСН и ЖСК в раскрытии информации по 731 ПП РФ.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ
ГИС ЖКХ + РЕФОРМА ЖКХ
4900 РУБ.

Ежемесячно разместим информацию по 731 ПП

РАСКРЫТИЕ НА
ГИС ЖКХ
4950 РУБ./МЕС

Работаем с предписаниями, Минимизируем штрафы

АУДИТ
ГИС ЖКХ + РЕФОРМА ЖКХ
990 РУБ.

Проверим раскрытие, экспертное заключение и рекомендации





СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

ДОЛГ ПЕРЕД РСО МОЖЕТ СТАТЬ ГРУБЫМ НАРУШЕНИЕМ ЛИЦЕНЗИОННЫХ ТРЕБОВАНИЙ

Опубликовано решение Верховного Суда РФ от 4.09.2019 г. N АКПИ19-483, в котором он оценил, законно ли считать грубым нарушением лицензионных требований долг управляющей компании перед ресурсоснабжающими организациями.

Такое нарушение предусмотрено в подп. «д» п. 4(1) Положения о лицензировании деятельности по управлению МКД. Задолженность должна быть признана самой компанией или установлена вступившим в силу судебным решением, а ее размер должен равняться или превышать 2 среднемесячные ве-личины обязательств перед РСО. При этом оплата такой задолженности значения не имеет. Напомним, что за грубые нарушения лицензионных требований предусмотрена повышенная административная ответственность, а также из-за таких нарушений управляющая компания может вовсе остаться без лицензии.

Одна управляющая компания посчитала, что такая норма нарушает ее права при осуществлении экономической деятельности, а также права собственников. Скорее всего, так считают многие компании, но только одна решила обратиться в Верховный Суд РФ.

ПОЗИЦИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ:

- КоАП РФ предполагает, что любое лицо можно наказать только за те нарушения, в которых оно само виновно;
- а долг перед РСО может накопиться и не по вине УК, если собственники помещений – сами "хронические" должники;
- это возможно и тогда, когда УК честно и незамедлительно перечисляет в РСО поступившие от потребителей денежные средства, в том числе траншами по 5 000 рублей либо еще меньши-ми, накопленными за неделю, как это предписано Требованиями к осуществлению расчетов между УК и РСО;
- при этом УК может "давить" на "своих" должников всего тремя способами – судом, исполни-тельным листом и приостановлением коммунальной услуги. И эти инструменты, к сожалению, не могут улучшить платежеспособность граждан-должников, из-за которых формируется об-щая задолженность УК перед РСО;
- и тогда получается, что добросовестная УК может грубо нарушить лицензионные требования не по своей вине, а по воле недобросовестных третьих лиц. А значит, принцип КоАП РФ "нет наказания без вины" будет нарушен.

МНЕНИЕ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ:

- Двухмесячная задолженность УК перед РСО влечет риск одностороннего отказа РСО от договора с УК и перевода собственников МКД на "прямые договоры" с РСО (отметим, что ВС РФ открыто признал, что переход на "прямые договоры" может повлечь нарушение прав и законных интересов собственников и нанимателей жилых помещений в МКД);
- УК, получая плату за коммунальные услуги и содержание жилого помещения от собственников и нанимателей, рассчитываются за поставленные в МКД коммунальные ресурсы непосредственно с РСО. Именно неисполнение УК данной обязанности, предусмотренной договором управления, является основанием для привлечения к административной ответственности;

- спорные положения нормативного правового акта не противоречат нормам КоАП РФ, поскольку ответственность за грубое нарушение лицензионных требований не возникает, если УК надлежащим образом исполнила свои обязательства по договору управления МКД.

Доводы компании о том, что она объективно не может покрыть имеющуюся недостачу из-за задолженности жителей, суд отклонил.

Он указал, что согласно Стандартам управления МКД УК должна вести претензионную и исковую работы в отношении должников, а также оплачивать ресурсы по договору ресурсо-снабжения.

Задолженность жителей не освобождает от оплаты фактически потребленных ресурсов, поставленных РСО.



ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ:

ОТВЕТЫ ОТ ЭКСПЕРТОВ НА САМЫЕ ВАЖНЫЕ ВОПРОСЫ О ГИС ЖКХ

ПОЧЕМУ ПОСЛЕ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ДОМ ОТОБРАЖАЕТСЯ В РЕЕСТРЕ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА?

Вопрос поступил от представителя Управляющей организации:

Почему после расторжения договора управления дом отображается в реестре объектов жилищного фонда, и в открытой части в Реестре лицензий указано управление нашей организацией?

Отвечает Антон Крюков, руководитель отдела ведения ГИС ЖКХ в компании ЖКХ-Проф:

Дома будут отображаться в личном кабинете организации и открытой части ГИС ЖКХ до тех пор, пока в системе не будет добавлена запись об управлении данными домами другой организацией.

Для просмотра домов с недействующим периодом управления в личном кабинете организации возможно в разделе"Объекты управления"-"Реестр объектов жилищного фонда"в блоке поиска установить переключатель "Отобразить объекты жилищного фонда с недействующим периодом управления".

У вас есть вопросы к Экспертам ЖКХ-Проф?
Пишите и наши специалисты бесплатно ответят на них в след.номере. На самые интересные вопросы мы ответим лично!
Отправляйте вопросы на почту info@gkhhelp.ru или по тел. +7 (812)327-09-10

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ

- Актуальная тема: Основные ошибки при начислении ЖКУ. Актуальное на 2020 г.
- Вопрос-ответ: СУОТ в ТСЖ
- Эксперт ГИС ЖКХ: Ответы на вопросы подписчиков

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

АПРЕЛЬ 2020

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