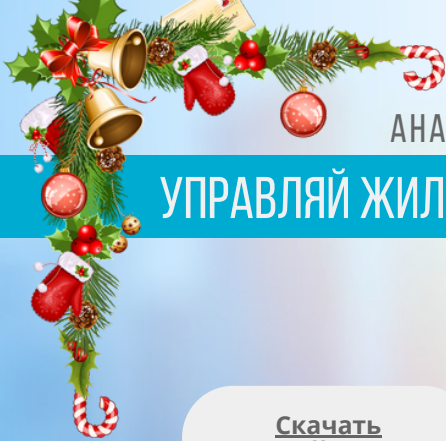




АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

УПРАВЛЯЙ ЖИЛЬЁМ КАЧЕСТВЕННО

выпуск #41

[Скачать
свежий выпуск](#)

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



ЖКХ - ПРОФ 
ДЕКАБРЬ 2021



**Уважаемые руководители и специалисты УО!
поздравляем с наступающим Новым годом и Рождеством!**

Желаем Вам больших и несокрушимых успехов, честного и плодотворного сотрудничества, новых и интересных проектов, а вашим семьям и близким — здоровья! С удовольствием приезжать каждое утро на работу и возвращаться домой с чувством удачного дня.

И пусть в новом 2022 году у всех вас будет как можно меньше затрат и как можно больше инвестиций!

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

- ✓ **Актуальная тема выпуска:** Подготовка сметы по доходам и расходам. Основные ошибки руководителя
- ✓ **Вопрос-ответ:**
 - Создали ТСЖ. Что дальше?
- ✓ **Судебная практика:**
 - За нераскрытие информации в ГИС Общественное движение подало в суд на УО
- ✓ **Эксперт ГИС ЖКХ:**
 - Сроки размещения платежных документов в ГИС ЖКХ

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ



КАК ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР С РЕГОПЕРАТОРОМ ТКО

С 01.01.2022. коммунальная услуга по обращению с ТКО в г. Санкт-Петербурге будет предоставляться региональным оператором, в качестве которого выбрана организация «Невский экологический оператор»

С 15.12 активно началась кампания по заключению договора на вывоз ТКО между регоператором и УО г.Санкт-Петербурга. Делимся с вами полной информацией как заключить договор с региональным оператором и какие документы для этого нужны.

Подробнее gkhhelp.ru

КАК ПРОВОДИТЬ ОСС В 2022?

17 февраля состоится вебинар, где эксперты расскажут о том как:

- проводить ОСС в 2022 г,
- какие ошибки допускают УО при проведении
- всё об ОСС в ГИС ЖКХ
- голосование при наличии особенностей (муниципальная собственность, доверенности, паркинг) и пр. вопросы

**Регистрация на вебинар
открыта!**

Кол-во мест ограничено.

[Узнать подробнее](#)





МИНСТРОЙ ПЛАНИРУЕТ СОЗДАТЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА 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 стройотрасли 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. Сейчас УК выбирают граждане — собственники жилья. Но из-за новой нормы они фактически могут лишиться права определять управляющие организации, сказано в отзыве комитета ТПП по предпринимательству в сфере ЖКХ на проект стратегии, который будет направлен в Минстрой.

Подробнее gkhhelp.ru

НОВЫЙ ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ ДОЛГОВ ПО КВАРТПЛАТЕ

Минстрой предлагает вносить в ГИС ЖКХ новый вид информации — ИНН. Сведения будут подгружаться в систему через ее интеграцию с Единым госреестром налогоплательщиков по запросу коммунальных организаций. По новому законопроекту Минстроя, обязанность в автоматизированном режиме размещать информацию о таких судебных актах в ГИС ЖКХ будет возложена на Судебный департамент при Верховном суде РФ и ФССП.



Подробнее об изменениях gkhhelp.ru

"ЛИФТНАДЗОР" МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ С МАРТА 2023 ГОДА

Ростехнадзор представил проект поправок в Градостроительный кодекс РФ (далее — ГрК РФ) и ряд иных федеральных законов, призванных установить государственный контроль (надзор) в области безопасного использования и содержания опасных технических устройств зданий и сооружений, в том числе лифтов в МКД (Проект Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам безопасного использования и содержания опасных технических устройств зданий и сооружений")

Подробнее об изменениях gkhhelp.ru



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

ПОДГОТОВКА СМЕТЫ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ

ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ РУКОВОДИТЕЛЯ

Работу ТСЖ или любой другой управляющей организации регламентирует Жилищный кодекс РФ. В свою очередь в ЖК прописаны документы, которые упорядочивают работу УО.

В обязанности ТСЖ входит осуществление деятельности по управлению МКД, а также обеспечение выполнения всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего

имущества в соответствии с их долями на общее имущество (ст. 138 ЖК РФ). Собственники несут бремя содержания общего имущества через оплату обязательных платежей, необходимых для содержания и ремонта общего имущества.

Главным финансовым документом ТСЖ/ТСН и ЖСК является смета доходов и расходов. Смета лежит в основе деятельности ТСЖ - на основании сметы утверждаются обязательные платежи всех собственников в доме, планируется проведение работ, которые финансируются в пределах сметы. Составить данный документ правление ТСЖ может как самостоятельно, так и наняв бухгалтера, обученного составлению сметы и отчета по ней.

В п.3 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ содержится правило - размер платежей и взносов для каждого собственника помещения устанавливается на основе принятой сметы доходов и расходов на год. Таким образом, смета доходов и расходов на год является обязательным документом в рамках деятельности ТСЖ.

В этой статье мы разберемся с правилами и порядком составления данного сметы, а также рассмотрим основные ошибки, которые совершают при составлении сметы и/или отчета.

СМЕТА ТСЖ И ЖСК: НАЗНАЧЕНИЕ, ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ

Смета доходов и расходов предназначена для того, чтобы выявить привлеченные в ТСЖ/ТСН и ЖСК денежные средства и узаконить их дальнейшее расходование на определенные цели. Правила оформления сметы закрепляются внутренними локальными актами организации.

ТСЖ/ТСН, согласно законодательству РФ, не вправе заниматься предпринимательской деятельностью, приносящей доход.

Однако, ТСЖ/ТСН имеет право на получение прибыли, которая направляется на общие нужды жильцов. К таким доходам относятся: сдача в аренду ОИ в МКД, размещение на фасаде МКД рекламы, вывесок, растяжек, консолей и тп. Такие доходы должны быть отражены в документе.



КАК СОСТАВИТЬ СМЕТУ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ НА 2022 ГОД

Смета составляется отдельно на каждый календарный год. В ней ТСЖ/ТСН и ЖСК отражают весь бюджет на следующий год. Она включает в себя следующие пункты:

1. Доходная часть.

Здесь указываются :

- все возможные доходы ТСЖ/ЖСК, куда могут входить денежные средства от сдачи в аренду ОИ в МКД, размещение на фасаде МКД рекламы, вывесок, растяжек, консолей и тп.
- плановые показатели оплаты собственниками по статье за содержание и ремонт с учетом предложенной сметы

ПЕРСОНАЛЬНАЯ КОМАНДА ЭКСПЕРТОВ В СФЕРЕ ЖКХ

**Все услуги
для ЖКХ
в одном месте!**

- Расчетный центр и бухгалтерия УО;
- Юридическое сопровождение;
- Сопровождение проверок ГЖИ, ФНС и пр.;
- Проведение ОСС;
- Раскрытие в ГИС ЖКХ;
- Проведение обучений и семинаров по ЖКХ
- Управление недвижимостью "под ключ"



дистанционное
обслуживание



Самая выгодная
стоимость,
Снижаем расходы



Удобство для
собственников

gkhhhelp.ru

+7 812 327-09-10

info@gkhhhelp.ru

2. Расходная часть.

В статью расходов следует включить:

- затраты на выполнение работ и оказание услуг исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290)
- затраты на исполнение требований Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416).

К таким затратам относят:

- оплата услуг юристов для ведения претензионной и судебной работы;
- оплата за формирование платежных документов на оплату (программное обеспечение, услуги бухгалтера по начислению ЖКУ, ведению лицевых счетов) оплата другого персонала ТСЖ, задействованного в работе;

Текущее законодательство РФ не содержит конкретных правил утверждения сметы, но отдельные постановления уполномоченных государственных органов выносит рекомендации.

Так, например, рекомендуется в статьи расходов включать следующие элементы:

- управленческие расходы;
- технические расходы;
- прочие расходы.

Последняя группа расходов есть не во всех сметах. Как правило, это траты, направленные на страхование дома и его общего имущества.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОСТАВЛЕНИЮ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ:

- Рекомендация по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья (утв. приказом Госстроя от 14.07.1997 № 17–45);
- Методика по составлению сметы расходов на управление многоквартирным домом (приложение к распоряжению Департамента экономической политики и развития Москвы от 23.05.2007 № 21-Р);
- Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда (утв. приказом Госстроя от 28.12.2000 № 303);
- Рекомендация по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда (утв. приказом Госстроя от 09.12.1999 № 139).

Если ТСЖ/ТСН является владельцем спецсчета, то в смете должен появиться еще один элемент – взносы на капитальный ремонт. Если ТСЖ приняло решение осуществить капремонт или его часть в текущем году, то в расходную часть обязательно включаются эти траты.



КТО И КОГДА УТВЕРЖДАЕТ СМЕТУ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ В ТСЖ

Смета, как правило, составляется бухгалтером организации (при наличии в обязанностях бухгалтера организации данного пункта). Если составление сметы не входит в обязанности бухгалтера, то составить данный документ обязано правление ТСЖ (согласно п. 3 ст. 148 ЖК РФ). Часто бывают случаи, когда правление требует составлять смету от председателя. Такое требование не обоснованно, поскольку в компетенцию председателя согласно ст. 149 ЖК РФ не входит составление сметы, поэтому составление сметы — это процесс коллегиальный с участием членов правления ТСЖ.

На данном этапе следует провести собрание правления ТСЖ и зафиксировать протоколом принятые решения. Составление расходной части сметы, а также заключение договоров с управляющими компаниями, могут проводиться на собраниях собственников жилых помещений.

(если иное не предусмотрено ранее принятыми решениями собственников помещений МКД). Получившийся перечень расходов утверждается правлением ТСЖ и включается в смету.

В некоторых случаях для составления сметы привлекаются специализированные организации. Например, отдел бухгалтерского и налогового учета [ЖКХ-Проф](#) ежегодно оказывает [такие услуги](#).

Смета составляется на год вперед. Именно поэтому к составлению сметы на 2022 год стоит приступить в конце текущего 2021 года. Утверждение происходит после составления.

Предоставить разработанную смету на общее собрание обязано правление ТСЖ. Это означает, что инициатором общего собрания при утверждении сметы будет правление, а также необходимо вынести вопросы по утверждению отчетов за предыдущий год, плана работ по содержанию общего имущества и др.

Для утверждения сметы доходов и расходов необходим кворум в количестве присутствующих членов ТСЖ, обладающих более чем 50 % голосов от всего количества голосов членов ТСЖ в доме (ч. 3 ст. 146 ЖК РФ). За принятие сметы должны проголосовать простое большинство присутствующих на собрании (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ).



СМЕТА И ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФОВ

В той ситуации, когда ТСЖ/ТСН или ЖСК через своих непосредственных представителей заключает договора с РСО, в смету могут включаться и расходы на выплаты им.

Тарифы на коммунальные платежи изменяются очень часто, как правило, 2 раза в год. Поэтому в смету приходится вносить периодические изменения. Некоторые товарищества предполагаемое увеличение тарифов включают в графу «риски». Поэтому в их сметах расходы предполагают отдельные пункты, которые вступают в действие при увеличении тарифов по той или иной услуге.

Бывают ситуации, когда Правительство РФ заранее объявляет об увеличении тарифов и размере такого увеличения. В этой ситуации в документ заранее вносятся цифры, которые будут введены в действие определенного периода времени.

Исправить или внести изменения в смету правильно нужно путем проведения собрания между собственниками, входящими в состав ТСЖ.

Расходы по КУ включаются только тогда, когда они направлены на обеспечение деятельности самого дома и его общего имущества. Траты на коммунальные услуги каждого отдельного собственника не включаются.

СОСТАВ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ И ТСН, ЖСК

Смета, как один из важных документов в деятельности ТСЖ/ТСН и ЖСК, издается в письменном виде и должна включать в себя такие элементы как:

1. Доходную часть.
 2. Расходную часть.
 3. Примерные сроки исполнения обязательств.
 4. Назначения платежей.
 5. Услуги по текущему содержанию жилья.
 6. Налоговые формы учета.
 7. Типовые подсчеты
- и др.

Первый лист сметы, как правило, включает в себя название организации, место нахождения многоквартирного дома, его фактический адрес, указание лиц, управляющих в правление ТСЖ и др. Пример оформления сметы можно скачать [здесь](#).

СОСТАВ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ И ТСН, ЖСК

Судебная практика и законы по данному правонарушению не дают возможности точно установить меру ответственности или форму наказания. При вынесении вердикта, суд может исходить из размера ущерба, противоправными действиями ТСЖ.



ОБЯЗАНЫ ЛИ ПРОВЕРИТЬ СМЕТУ РЕВИЗОР ИЛИ РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ?

Ревизионная комиссия или ревизор в рамках своей деятельности должны представлять общему собранию собственников заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год (п. 2 ч. 3 ст. 150 ЖК РФ).

При этом не установлена ответственность и последствия отсутствия заключения ревизионной комиссии на смету доходов и расходов.

Отсутствие заключения никак не влияет на возможность:

- утвердить смету;
- использовать смету.

Чтобы у ТСЖ не возникало вопросов об обязательности заключения ревизионной комиссии на смету, необходимо данный вопрос подробно урегулировать в Уставе ТСЖ.

ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ПОДГОТОВКЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ:

1) Осуществлять управление МКД без сметы доходов и расходов

При отсутствии данного документа будут возникать сложности при возникновении вопросов у собственников о расходовании денежных средств

2) Подготовить, но не утвердить смету доходов и расходов с правлением ТСЖ или не зафиксировать протоколом принятые решения

На нашей практике часто из-за неутвержденной сметы на предстоящий календарный год председатели подвергались жесткой критике членов правления ТСЖ. А при наличии конфронтации с кем-либо из членов еще и теряли место председателя ТСЖ. Так как это является ярким поводом сместить руководителя с должности

3) Не заложить в смету рост цен на услуги поставщиков и материалы

Ежегодно рынок материалов и услуг индексирует цены на 7-10%. Но 2021 год побил все рекорды и уже превысил порог 25%. И даже Правительство РФ разрешило индексировать взносы на капремонт на 25% процентов ввиду резкого удорожания стройматериалов.

При подготовке сметы обязательно следует учитывать общую тенденцию роста цен. Или добавить строку «риски», о которой мы писали выше

4) Не рассчитать срок исполнения работ по смете

При составлении графика работ по текущему или капитальному ремонту рекомендуем все же брать больший период, нежели вам сообщает подрядчик или предполагаете вы, основываясь на прошлом опыте. Лучше раньше, чем позже.

5) Не предусмотреть в смете чрезвычайные ситуации

Закладывайте в смету такие события как подтопление в подвале, поломки лифта, простои оборудования, протечки крыши и тп. Такие моменты случаются ежемесячно

Многие руководители предпочитают это вносить в смету отдельной строкой. Вам решать какое целевое назначение она будет иметь.

Если у вас остались вопросы о подготовке и утверждении сметы доходов и расходов, то вы можете обратиться за консультацией к [экспертам ЖКХ-Проф](#).

Присоединяйтесь к нашим социальным сетям, чтобы всегда оставаться в курсе новостей ЖКХ.





ВОПРОС ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

СОЗДАЛИ ТСЖ. ЧТО ДАЛЬШЕ?

Поздравляем! Вы создали ТСЖ в доме создано. Но что делать дальше? Как не упустить все срочные действия?

Мы подготовили для вас пошаговый план работы руководства и правления ТСЖ сразу после принятия решения собственниками.

1. РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ

Как и любую юридическую организацию, ТСЖ нужно зарегистрировать в налоговой. С 1 сентября 2014 года появились товарищества собственников недвижимости (ТСН), которые юридически заменили ТСЖ.

Сейчас документы на регистрацию юридического лица можно подать электронно, что сильно упрощает процесс для инициатора. Подробнее можно узнать у наших друзей **БукКипер Проф**, которые занимаются регистрацией юр лиц уже не первый десяток лет.

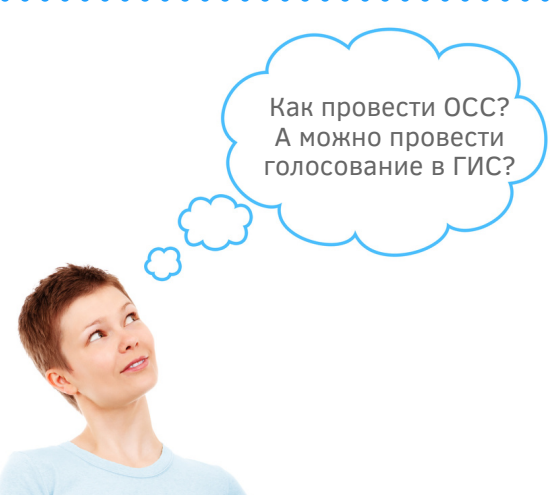
С момента передачи пакета документов, налоговая регистрирует ТСЖ в течение 5 рабочих дней. После получения ИНН и ОГРН нужно открыть расчетный счет организации в банке, сделать печать ТСЖ, получить коды статистики, забрать извещение из Пенсионного фонда и свидетельство из ФСС. Во многих случаях сейчас эти документы направляются на эл.почту.

2. УВЕДОМЛЕНИЕ ОРГАН ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА (ГЖИ)

После принятия общим собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом и создания в доме ТСЖ (то есть, после его государственной регистрации) товарищество собственников недвижимости обязано уведомить местный орган ГЖИ, то есть жилищную инспекцию. Избранный председатель правления уведомляет ГЖИ о начале управления МКД. Сделать это нужно в течение 5 рабочих дней с момента регистрации юридического лица.

Также направляют в жилищную инспекцию оригинал протокола вместе с приложениями. (п. 18 Порядка осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416).

Важно: оригинал протокола общего собрания в любом случае должен быть представлен в жилищную инспекцию в течение 5 дней после его подготовки (п. 1 ст. 46 ЖК РФ)



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
- > gkhhhelp.ru

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

3. ПОЛУЧЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

После принятия на ОСС решения о смене способа управления многоквартирным домом, избранное правление в течение 5 рабочих дней направляет прежней УО уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование ТСЖ и его адрес. Такое уведомление может быть направлено как заказным письмом, так и с использованием ГИС ЖКХ. И в течение 3 рабочих дней (часть 3.1 ст. 161 ЖК РФ) со дня прекращения договора управления МКД прежняя УО обязана передать следующие документы:

Документы для управления домом, которые УК должна передать ТСЖ:

1. Техпаспорт дома.
2. Документы на ПУ
3. Документы о приемке результатов работ, сметы и описи работ.
4. Акты осмотра, проверки состояния.
5. Акты проверок и выданные паспорта готовности к отопительному периоду.
6. Инструкция по эксплуатации МКД.
7. Кадастровый план земельного участка.
8. Выписка из Росреестра.
9. Градостроительный план земельного участка.
10. Проектная документация.
11. Списки собственников, нанимателей и арендаторов.
12. Договоры об использовании общего имущества МКД.
13. Решения и протоколы общих собраний собственников.
14. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Требуйте все документы, даже если считаете, что они бесполезны.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ С РСО

ТСЖ приступает к предоставлению ЖКУ потребителям в многоквартирном доме с даты его гос.регистрации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному с РСО. Это следует из п. 15 Правил предоставления коммунальных услуг от 6 мая 2011 г. N 354.

При этом ТСЖ должно направить в РСО заявку (оферту) о заключении договора ресурсоснабжения не позднее 7 дней со дня государственной регистрации ТСЖ (п. 5 Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами от 14.02.2012 N° 124.)

Заключение договоров на ресурсоснабжение МКД советуем делать максимально быстро, чтобы последующие счета выставлялись не на прежнюю управляющую организацию, а на ТСЖ, которое будет выступать в качестве исполнителя коммунальных услуг.

В статье [«8 ошибок при смене УО. Кейсы действующих ТСЖ и УК»](#) мы уже рассказывали об опасностях несвоевременного заключения договора с РСО.

5. ПРИЕМКА ДОМА ОТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

До того как принять дом у управляющей компании, советуем составить дефектную ведомость — список видимых проблем дома. Для того, чтобы в будущем у ТСЖ был повод отсудить у УК деньги, которые не были потрачены на ремонт дома, хотя должны были.

С комиссией от УК нужно будет пройти по всему МКД и указать на все недочеты. Для приемки техузлов лучше пригласить слесаря или опытного управляющего другого ТСЖ: засоры в лежаках канализации, неработающие компенсационные баки, забитые теплообменники и т. п.

6. СНЯТИЕ ПОКАЗАНИЙ СЧЕТЧИКОВ

Также при приемке дома нужно подписать списки счетчиков с показаниями: по ним производится окончательный расчет УК с жильцами.

7. НАНЯТЬ ПЕРСОНАЛ ИЛИ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ КОМПАНИИ

Продумайте заранее и подберите подходящих поставщиков услуг. Обговорите все моменты и условия заранее.

Если же таковых не нашлось или по каким-то причинам не успели найти, то мы можем порекомендовать Вам опытных бухгалтеров, коммуникабельных управляющих и многих других полезных сотрудников. Оставьте заявку на получение [консультации](#).

8. ПОДГОТОВИТЬ И УТВЕРДИТЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ТСН

Обращаем Ваше внимание, что закон требует уведомить ГЖИ о создании ТСН. Эти нормы относятся также и к товариществам в гаражах, офисах, апартаментах. Поэтому по умолчанию Вы должны в любом случае уведомить ГЖИ о создании Товарищества.

ОСОБЕННОСТИ, КОТОРЫЕ СТОИТ УЧЕСТЬ НА ОТДЕЛЬНЫХ ВИДАХ НЕДВИЖИМОСТИ

- В многоквартирных домах рекомендуем провести общее собрание собственников помещений для открытия собственного счета капитального ремонта дома. Это позволит Вам эффективнее управлять домом и вовремя его ремонтировать.
- В многоквартирных домах нужно написать письмо в ГЖИ с просьбой включить ТСН в реестр управляющих организаций;
- В многоквартирных домах нужно написать письмо в ГЖИ с просьбой выдать ТСН ключи доступа к ГИС «ЖКХ» и прочим аналогичным сервисам, которые обязательны для заполнения;
- В многоквартирных домах, офисных зданиях, апартаментах рекомендуем провести общее собрание собственников помещений с целью принять решение о сдаче в аренду общего имущества. Это даст Вам дополнительные деньги на уставную деятельность.
- В коттеджных поселках рекомендуем провести общее собрание собственников жилых домов для организации поселка «закрытого типа». На таком собрании можно принять решение об ограждении территории, об установке шлагбаума.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

ЗА НЕРАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ В ГИС ОБЩЕСТВЕННОЕ ДВИЖЕНИЕ ПОДАЛО В СУД НА УО

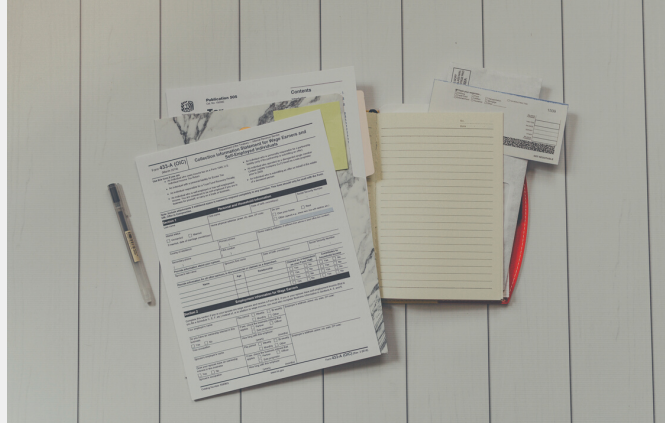
Суть судебного разбирательства:

Общественное движение обратилось в Пензенский суд с иском о защите прав неопределенного круга потребителей, указав, что 10 декабря 2019 года Общественным движением «Ассоциация потребителей Пензенской области» (далее Истец), руководствуясь ст. ст. 45, 46 Закона РФ «О защите прав

потребителей», провело общественный мониторинг по вопросу размещения информации в ГИС ЖКХ управляющей организацией МУП «Богословка» (далее Ответчик).

В ходе проведения указанного мероприятия было выявлено, что по МКД, находящемуся в управлении МУП «Богословка», в ГИС ЖКХ отсутствует следующая информация: серия, тип постройки здания, кадастровый номер земельного участка, класс энергетической эффективности, выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества, об используемом общем имуществе, о проведенных общих собраниях собственников помещений.

10 декабря 2019 года на электронную почту Ответчика было направлено претензионное письмо с требованием об устранении выявленных нарушений. Согласно п.31 Постановления Правительства РФ №324, Ответчику установлен 3-хдневный срок для удовлетворения заявленного требования.



Но, как считает Истец, ответчик не устранил выявленные нарушения и по прежнему не размещает информацию, предусмотренную действующим законодательством, чем нарушает права потребителей на свободный доступ к получению полной информации по вышеуказанному МКД. Кроме того, в данном случае затрагиваются интересы не только собственников помещений названного жилого дома, но и нанимателей, арендаторов, субарендаторов помещений. В связи с этим нарушением Общественное движение «Ассоциация потребителей Пензенской области» вынуждено обратиться в суд за защитой прав неопределенного круга лиц, чтобы таким иском не допустить массовое нарушение прав граждан. Движение посчитало действия Ответчика незаконными и необоснованными. Кроме того Истец попросил взыскать с ответчика все расходы в размере 20 000 рублей, обосновывая заявленную сумму следующим:

1. проведение общественного мониторинга по вопросу размещения информации в системе ГИС ЖКХ управляющей организацией – 3000 рублей;
2. проведение правового анализа нарушений, указанных в информации о проведении общественного контроля, согласно требованиям ФЗ «ГИС ЖКХ» - 10 000 рублей;
3. подготовка претензионного письма с последующей отправкой в адрес Ответчика посредством электронной почты – 1000 рублей;
4. досудебное урегулирование спора с Ответчиком – 1 000 рублей;
5. составление искового заявления, направление его в адрес Ответчика и в суд – 2 000 рублей;
6. несение иных расходов (работа на технике в офисе, затраты на электроэнергию, канцелярские принадлежности, транспортные расходы) – 3000 рублей.

Истец просил суд обязать Ответчика:

- Прекратить противоправные действия в отношении неопределенного круга потребителей, и в срок, установленный судом, разместить информацию в системе ГИС ЖКХ, предусмотренную ч.18 ст.7 ФЗ РФ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
- Взыскать с ответчика в пользу Общественного движения понесенные по данному гражданскому делу судебные издержки в размере 20 000 рублей.
- Вынести определение в адрес ГЖИ Пензенской области о привлечении Ответчика к административной ответственности.

Представители истца Общественного движения и ответчика МУП «Богословка» на судебное заседание не явился, будучи извещенными о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом.

Представитель ответчика просила рассмотреть дело в ее отсутствие, исковые требования не признает.

Изучив материалы дела, суд пришел к следующему:

10 декабря 2019 года Общественное движение «Ассоциация потребителей Пензенской области», руководствуясь ст. ст. 45, 46 Закона РФ «О защите прав потребителей», провело общественный мониторинг по вопросу размещения информации в системе ГИС ЖКХ управляющей организацией МУП «Богословка», осуществляющей деятельность по управлению многоквартирными домами.

Федеральный закон от 26.12.2008 N294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" предоставляет субъектам предпринимательской деятельности определенный набор прав и гарантий при осуществлении надзора и контроля проверяющими органами, в частности, проверяемое юридическое лицо должно быть уведомлено о проведении проверки, проводимой на основании распоряжения уполномоченного органа, вправе непосредственно присутствовать при проведении проверки, давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки.



Несоблюдение общественными организациями требований к порядку проведения проверочных мероприятий приводит к злоупотреблению и превышению компетенции проверяющего лица и ограничению прав субъектов предпринимательской деятельности, что недопустимо.

Таким образом, объединения потребителей вправе осуществлять именно общественный контроль соблюдения прав и интересов потребителей с применением соответствующих мер общественного воздействия на исполнителя, а не подменять проверяющие государственные органы при осуществлении ими надзора за деятельностью юридических лиц.

Между тем, в нарушение требований ст.ст. 56, 59, 60, 71 ГПК РФ истцом не представлены доказательства того, что при проведении 10 декабря 2019 года проверочных мероприятий в отношении МУП «Богословка», им были соблюдены требования о порядке проведения таких мероприятий.

Представленный истцом в качестве доказательства и обоснования заявленных требований акт общественного контроля № 16 от 13.12.2019 года (л.д. 11) не является для суда абсолютным доказательством, поскольку составлен негосударственным контролирующим органом, в силу чего является лишь формой фиксации показаний лиц, его подписавших.

В этой связи не представляется возможным сделать однозначный вывод о нарушении ответчиком требований жилищного законодательства, выразившегося в не размещении в системе ГИС ЖКХ информации, предусмотренной пунктами 1,2,6,7,21-25,28-33, 35-40 ч.1 ст.6 ФЗ РФ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Вместе с тем, ответчиком представлены скриншоты с сайта ГИС ЖКХ, из содержания которых следует, что еще до обращения истца в суд (09.07.2020 года) информация, предусмотренная ч.1 ст.6 ФЗ РФ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», а именно: серия, тип постройки здания, выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества, о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме была размещена МУП «Богословка» в ГИС ЖКХ.

Таким образом, оценив представленные представителем истца доказательства, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных исковых требований, поскольку представителем истца не представлено надлежащих и достоверных доказательств в подтверждение обоснованности доводов искового заявления, и допущенных ответчиком нарушений Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей". Отсутствие в государственной информационной системе ЖКХ необходимой информации по многоквартирному жилому дому, расположенному по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, ул. Советская, д. 9, подлежащей доведению до сведения потребителей, не нашло своего подтверждения.

Нарушения прав неопределенного круга лиц действиями МУП «Богословка» судом не установлены. Каких-либо жалоб со стороны потребителей на допущенные ответчиком нарушения, направленных как в специализированные государственные органы, так и непосредственно истцу, материалы дела не содержат.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд решил:

В удовлетворении искового заявления Общественного движения к МУП «Богословка» о защите прав потребителей, отказать.

РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР ДЛЯ УК, ТСЖ, ЖСК

**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



СРОКИ РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАТЕЖНЫХ ДОКУМЕНТОВ В ГИС ЖКХ

Отвечает специалист отдела по работе с информационными системами ГИС ЖКХ и Реформа ЖКХ: Информация о платежных документах, подлежащих размещению в ГИС делится на несколько видов:

1. Информация о состоянии расчетов УО с РСО

- Сколько оплачено денежных средств

2. Информация о расчетах с потребителями коммунальных услуг,

- Поступило денежных средств
- Поступило денежных средств в счет уплаты пени

3. О состоянии расчетов за жилое помещение с собственниками и пользователями помещений

- Поступило денежных средств
- Поступило денежных средств в счет уплаты пени

4. Информация о состоянии расчетов УО с лицами, осуществляющими оказание услуг/ работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту ОИ в МКД

- Сколько оплачено денежных средств

5. Информация о состоянии расчетов УО с регоператором по обращению с ТКО (по каждому договору)

- Сколько оплачено денежных средств

Размещать информацию по этому виду в системе ГИС ЖКХ необходимо **ежемесячно до 25-го числа** месяца, следующего за отчетным.

Например, данные за декабрь опубликуйте с 15 по 25 января.

Мы знаем как сложно разобраться в том, что и когда нужно размещать в ГИС. Особенно новичку! Наша команда экспертов подготовила понятный для всех (!!!) **чек-лист «ГИС ЖКХ, сроки раскрытия»**. В нашем чек-листе мы разделили весь громадный объем информации по срокам размещения (что ежемесячно, что 1 раз в год и прописали строгие даты) и видам.

Хотите получить чек-лист «ГИС ЖКХ, сроки раскрытия»?

Напишите на info@gkhhhelp.ru и мы расскажем как получить самый полный гайд «ГИС ЖКХ, сроки раскрытия», где даже неопытный пользователь разберется где и что нужно разместить

У вас есть вопросы к Экспертам по ГИС ЖКХ?

Пишите и наши специалисты ответят на них в след. номере. На самые интересные вопросы мы ответим лично!

Отправляйте вопросы на почту info@gkhhhelp.ru

БОЛЬШЕ АКТУАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ И СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ В

- ВК - vk.com/gkhhhelp
- Instagramm - [@gkhhhelp](https://www.instagram.com/gkhhhelp)

- Facebook - facebook.com/gkhhhelp
- на канале в Телеграмм

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Обзор основных изменений в ЖКХ на 2022. Как это скажется на УО - разбор юристом
- **Вопрос-ответ:** Требования к оформлению решения собственников на ежегодном или внеочередном ОСС
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Проведение ОСС в ГИС ЖКХ. Основные особенности

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.