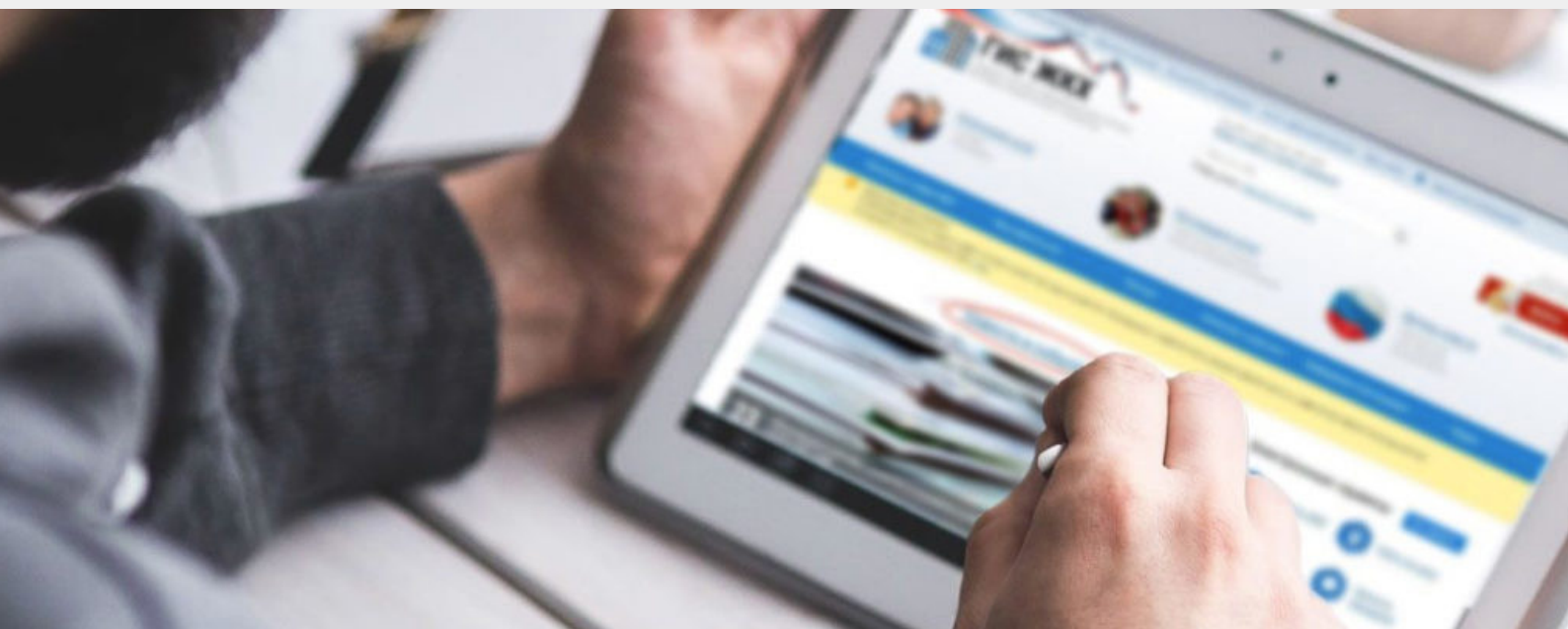




ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ МЕСЯЦА

УГОЛОВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА УВОЛЬНЕНИЕ

14.10.2018 года вступает в силу Федеральный закон от 03.10.2018 N 352-ФЗ согласно которому Уголовный кодекс дополнен статьей, предусматривающей наказание для работодателя в случае необоснованного отказа в приеме на работу лица по мотивам достижения им предпенсионного возраста, а равно необоснованное увольнение с работы такого лица по тем же мотивам. Соответствующим нарушителям грозит штраф в размере до 200 000 рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 18 месяцев либо обязательными работами на срок до 360 часов. Для целей данной статьи под предпенсионным возрастом понимается возрастной период продолжительностью до 5 лет, предшествующий назначению лицу страховой пенсии по старости в соответствии с пенсионным законодательством РФ.

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ЧЕГО ОЖИДАТЬ?

ПРЕДОСТАВЛЯЕМ ОТЧЕТЫ О РАБОТНИКАХ ПРЕДПЕНСИОННОГО ВОЗРАСТА

Письмо Роструда от 25.07.18
№ 858-ПР.

С 1 октября Роструд будет собирать отчеты о работниках предпенсионного возраста. Теперь в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным, организации обязаны отправлять в ведомство сведения о численности работников предпенсионного возраста. Также организации будут предоставлять сведения о реализации мер по содействию занятости граждан предпенсионного возраста. Закон предусматривает введение



понятия «предпенсионный возраст» — пять лет до наступления срока выхода на пенсию. Подать сведения можно лично или направить по электронной почте на адрес местного центра занятости. В теме (названии) электронного письма сотрудники ЦЗН рекомендуют указывать как наименование организации, так и самого отчета. Обратите внимание: в отчете указываются сведения только о тех женщинах 1964 г.р. и мужчинах 1959 г.р., которые не являются пенсионерами. Если сотрудник уже является пенсионером в связи с досрочным выходом на пенсию (например, по инвалидности), то информация о нем не указывается.

УТВЕРЖДЕНЫ ПЕРЕНОСЫ ВЫХОДНЫХ ДНЕЙ НА 2019 ГОД

Постановление Правительства РФ от 01.10.18 №1163



Для рационального использования работниками выходных и нерабочих праздничных дней правительство утвердило переносы выходных дней на следующий год. Так, на новогодние праздники россиян ждет десяти-дневный отдых с 30.12.2018 года по 08.01.2019. Отдых на майские праздники будет выглядеть следующим образом: для праздника Весны и труда предусмотрено 5 дней (с 1 по 5 мая), к празднованию Дня Победы приурочено 4 выходных - с 9 по 12 мая. Рабочих суббот в 2019 году для пяти-дневной рабочей недели документом не предусмотрено.

Больше новостей сферы ЖКХ читайте на gkhhelp.ru

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

ОБЯЗАННОСТЬ УК, ТСЖ/ТСН И ЖСК
С 1 ИЮЛЯ 2018 Г.

Изменения в ГИС ЖКХ с 1 октября 2018 г.:

заполнять ГИС ЖКХ нужно по обновленному приказу 74/114/пр. Изменения коснулись как ТСЖ/ТСН, так и ЖСК и УК. Добавлен новый блок сведений по Индивидуальным приборам учета (ИПУ). **Подробнее** обо всех изменениях читайте по ссылке: gkhhelp.ru

ЖКХ-Проф специализируется на раскрытии информации в ГИС ЖКХ, а также на порталах Реформа ЖКХ и Жилком-Комплекс с учетом всех изменений и рекомендаций со стороны контролирующих органов. Мы помогаем правильно оформить раскрытие информации о ЖСК, ТСЖ/ТСН, УК и избежать претензий со стороны контролирующих органов.

**РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ
ЗА 1 ГОД
5000 РУБ.**

Срок исполнения
30 календарных дней

**РЕГИСТРАЦИЯ НА ПОРТАЛЕ
«ГИС ЖКХ»
3000 РУБ.**

отдельно оплачивается
получение ЭЦП

**АУДИТ РАЗМЕЩЕННОЙ
ИНФОРМАЦИИ НА
ПОРТАЛАХ
1000 РУБ.**

анализ раскрытой информации по
731 Постановлению



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

КАК ПОМЕНЯТЬ СТОЯКИ ИЛИ ПРОВЕСТИ АВАРИЙНЫЕ РАБОТЫ, ЕСЛИ СОБСТВЕННИК НЕ ДАЕТ ДОСТУП В КВАРТИРУ

Очень часто управляющим компаниям требуется доступ в квартиру для проведения ремонтных или аварийных работ, и компания может столкнуться с нанимателем или собственником квартиры, который ссылаясь на разные причины не пускает. Сегодня мы разберемся в вопросе обязан ли собственник или наниматель пускать и что делать компании если не пускает ремонтную бригаду.

Как правило, не дают осуществлять ремонтные работы собственники жилых помещений, ссылаясь на то, что квартира является их собственностью, а, следовательно, они вправе самостоятельно решать, как владеть, пользоваться и распоряжаться ею.

И действительно в соответствии со Статьей 209 ГК РФ предусмотрено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. При этом в соответствии с ч. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Следовательно, соблюдение своих прав, как собственников жилого помещения, не должно идти в разрез с интересами и правами других лиц, в противном случае, можно говорить о злоупотреблении правом.

ОСНОВНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ НА КОТОРЫЕ МОЖЕТ ССЫЛАТЬСЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, ТСЖ И ЖСК ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ВЫПОЛНИТЬ РЕМОНТНЫЕ ИЛИ АВАРИЙНЫЕ РАБОТЫ:

1. Согласно п.10-12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени

физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

2. Согласно подпункта «б» пункта 32 и подпункт «е» пункта 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, исполнитель имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3. В соответствии с ч.4 ст.30 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.



По смыслу приведенных правовых норм, Управляющая Организация, ТСЖ или ЖСК, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме вправе требовать допуска в жилое помещение, а пользователи обязаны предоставить такой допуск. В случае отсутствия свободного доступа в квартиру, управляющая организация вправе обратиться в суд с иском об обязании собственника жилого помещения предоставить сотрудникам управляющей организации свободный доступ в жилое помещение для проведения работ по ремонту общего имущества и взыскания судебных расходов. Перед тем как обратиться в суд Управляющая компания, ТСЖ или ЖСК должно составить акт об отказе в предоставлении допуска (образец Акта приведен ниже). Дать подписать собственнику Акт об отказе в предоставлении допуска в квартиру. В случае, если собственник отказывается, то фиксируете этот факт в Акте заверяете подписями нескольких соседей. Такие действия не повлияют, но таким образом Управляющая Компания, ТСЖ или ЖСК снимут с себя ответственность за последствия не выполнения ремонтных работ на участке общего имущества МКД.

Особое внимание обратите, что если в квартиру для осуществления ремонтных работ не допускает наниматель или члены его семьи, то в суд должен обращаться наймодатель — собственник жилого помещения, так как по закону именно на нем лежит бремя надлежащего содержания общего имущества.

Исковое заявление на собственника помещения, который не предоставляет доступ для ремонта общего оборудования, может подать как само ТСЖ, так и управляющая компания, с которой заключен у товарищества собственников жилья соответствующий договор. В суд может обратиться и гражданин, например, в случае, если действия (а скорее всего, бездействие) соседа причинило ему материальный ущерб. В таком случае, иск будет не об обязанности предоставить допуск в квартиру, а о возмещении ущерба. Самым важным обстоятельством, которое подлежит доказыванию истцом в суде – **необходимость** проведения работ, для осуществления которых он просит допустить его в квартиру.



Внимание!

Общее имущество, к которому относится часть стояка, проходящая в квартире, принадлежит всем собственникам многоквартирного дома. Такое имущество подлежит замене или ремонту по решению общего собрания, которое должно быть принято не менее чем 2/3 голосов от общего числа собственников помещений в доме (п. 1 ч. 2 статьи 44, ч. 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ). Разницы, что ТСЖ, что УК — в данном случае нет, т.к. вопрос ремонта общего имущества решают собственники помещений дома.

Обратите внимание, что вы обязаны уведомить о поведении ремонтных работ. Образцы уведомления и акта об отказе предоставить допуск к общему имуществу многоквартирного дома приведены ниже

Уведомление

« ____ » _____ 20__ года в ____ подъезде (кв. ____ - ____) дома № ____ по ул. _____ гор. _____ будут производиться ремонтные работы по замене стояков горячего и холодного водоснабжения. Необходимо обеспечить доступ рабочих для производства работ.

В случае отказа собственника предоставить допуск к общему имуществу многоквартирного дома № ____ по ул. _____ гор. _____, для проведения ремонтных работ по замене стояков горячего и холодного водоснабжения, ответственность за невыполнение работ и возникновение аварийных ситуаций ложится на данного собственника.

собственник кв. № ____ дома № ____ по ул. _____ гор. _____

(Ф.И.О., подпись)

г. _____

№ _____ 20__ г.

АКТ

об отказе предоставить доступ к общему имуществу многоквартирного дома № _____ по ул. _____

_____ гор. _____ для проведения ремонтных работ по замене стояков горячего и холодного водоснабжения.

Мы, нижеподписавшиеся:

_____ (Ф.И.О.)

_____ (Ф.И.О.)

_____ (Ф.И.О.)

составили настоящий акт о нижеследующем:

собственник кв. № _____ дома № _____ по ул. _____ гор. _____

_____ (Ф.И.О.)

- о дате и времени проведения ремонтных работ по замене стояков горячего и холодного водоснабжения уведомлён « _____ » _____ 20__ года.

- отказался предоставить доступ к общему имуществу многоквартирного дома № _____ по ул. _____ гор. _____ для проведения ремонтных работ по замене стояков горячего и холодного водоснабжения;

- проинформирован о необходимости проведения данного вида работ общего имущества многоквартирного дома;

- предупреждён об ответственности за невыполнение ремонтных работ по замене стояков горячего и холодного водоснабжения и что по этой причине возникновение аварийных ситуаций ложится на данного собственника.

В чем и расписываемся:

1. _____ (подпись)

2. _____ (подпись)

3. _____ (подпись)

собственник кв. № _____ дома № _____ по ул. _____ гор. _____

_____ (Ф.И.О.)

от получения и подписи Данного Акта отказался.

В чем и расписываемся:

1. _____ (подпись)

2. _____ (подпись)

3. _____ (подпись)

Скачать образец уведомления и образец акта об отказе предоставить доступ к общему имуществу можно по [ссылке](#).

Больше полезных статей читайте на gkhhhelp.ru

**КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ
И
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ
для ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК**



ПОМОЖЕМ В РЕШЕНИИ СЛОЖНЫХ СИТУАЦИЙ:

- ПРОВЕРКИ КОНТРОЛИРУЮЩИХ ОРГАНОВ,
- ПОДГОТОВКА ОБЩИХ СОБРАНИЙ,
- СУДЫ С СОБСТВЕННИКАМИ

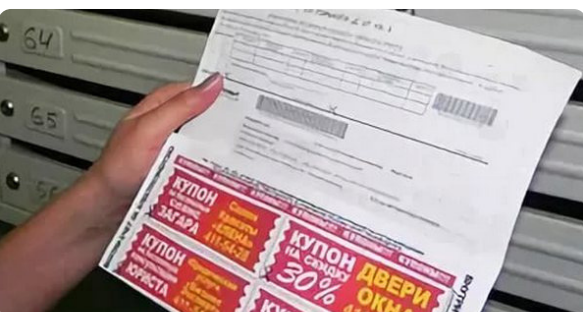
+7 (812) 327 09 10
info@gkhhhelp.ru

ПН-ПТ 9:30 - 18:00



ВОПРОСЫ ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

МОЖНО ЛИ РАСПРОСТРАНЯТЬ РЕКЛАМУ С КВИТАНЦИЯМИ ЖКУ



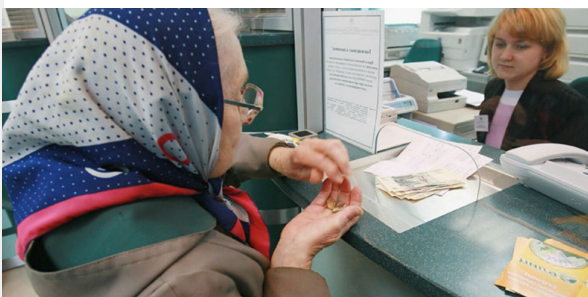
Размещение рекламы на самой квитанции ЖКУ запрещено с июня 2018 г. Согласно ч. 10.3 ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе». На самих платёжных документах для оплаты ЖКУ можно размещать социальную рекламу и справочно-информационные сведения. Под социальной рекламой согласно статье 3 Федерального закона «О рекламе» понимается информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на достижение благотворительных и иных общественно полезных целей, а также обеспечение интересов государства.

Справочно-информационные сведения, в силу пункта 3 части 2 статьи 2 Федерального закона «О рекламе», не относятся к рекламе, в том числе, в связи с отсутствием в них объекта рекламирования, к которому формируется интерес потребителей в целях продвижения его на рынке.

В то же время ФАС России в письме от 25.09.2018 № РП/76842/18 разъяснила, что в случае, если реклама вложена в конверт с квитанцией на оплату коммунальных услуг и представляет собой отдельный носитель, инструментально не прикрепленный к самой квитанции, ее распространение указанным способом не может рассматриваться как нарушение части 10.3 статьи 5 Федерального закона «О рекламе».

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

ВЕРХОВНЫЙ СУД РФ О МЕРАХ СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ В ЖКХ



Исходя из приведенных нормативных положений, а также из разъяснений, содержащихся в пункте 47 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. № 22, само по себе наличие у гражданина задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг не может служить безусловным основанием для приостановления предоставления мер социальной поддержки или для отказа в их предоставлении, поскольку принятию решения уполномоченным органом по вопросу предоставления гражданину субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг должно предшествовать установление причин возникновения задолженности

по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. При наличии уважительных причин возникновения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в предоставлении мер социальной поддержки не может быть отказано.



В нарушение этих норм процессуального права судами первой и апелляционной инстанций не определены действительные правоотношения сторон исходя из заявленных Б. исковых требований, возражений на них ответчика и подлежащих применению норм материального права и, соответственно, для оценки обоснованности отказа ответчика в предоставлении Б. субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не установлены юридически значимые обстоятельства по делу:

- относится ли Б. к числу лиц, имеющих право на получение субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
- период, за который у Б. образовалась задолженность по оплате коммунальных услуг;
- размер этой задолженности;
- устанавливал ли уполномоченный орган причины ее возникновения (уважительные или неуважительные);
- предлагалось ли ей уполномоченным органом погасить задолженность и в какие сроки;
- материальное положение истца.

Однако вместо заявленного Б. к разрешению спора о ее праве на получение субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и законности действий ответчика по непредоставлению субсидии судебные инстанции рассматривали вопрос о структуре платы за жилое помещение и коммунальные услуги и о том, кому должна вноситься эта плата.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 47 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», само по себе наличие задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг не может служить безусловным основанием для отказа в предоставлении мер социальной поддержки.

В связи с этим суду при разрешении споров, связанных с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, необходимо выяснять причины образования этой задолженности, период ее образования, а также какие меры предприняты гражданином по погашению задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и (или) заключены ли соглашения о порядке погашения этой задолженности. Эти обстоятельства должны быть отражены в судебном решении.

При наличии уважительных причин возникновения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (невыплата заработной платы в срок, тяжелое материальное положение нанимателя (собственника) и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь, нахождение на стационарном лечении нанимателя (собственника) и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.) в предоставлении мер социальной поддержки не может быть отказано. *Определение Верховного суда №48-КГ18-14 от 20.08.18 г.*