

Скачать
свежий выпуск

С 2014 г дайджест
ежемесячно выпускается
для руководителей УК,
председателей ТСЖ, ЖСК

Ежемесячно эксперты ЖКХ-Проф собирают все актуальные новости и темы в ЖКХ, судебную практику и отвечают на вопросы руководителей УО в Новостном Дайджесте.

В этом выпуске читайте:



Актуальная тема выпуска:

- Подготовка сметы. Как составить и утвердить смету ТСЖ, ТСН и ЖСК на 2023? Обязательные статьи в смете.



Вопрос-ответ:

- Как составить перечень работ и услуг по управлению и содержанию МКД на 2023
- Председатель ТСЖ не отдает документы и печать новому председателю. Что делать?



Судебная практика:

- Обзор судебной практики по спорам УО с регоператором



Эксперт ГИС ЖКХ:

- ТОП-5 ошибок в ГИС

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ПЕРЕРАСЧЕТА ВЫВОЗА ТКО ПРИ ОТСУТСТВИИ ЖИЛЬЦА В КВАРТИРЕ

Уже с 1 марта 2023 года изменятся правила перерасчетов платы за обращение с твердо-коммунальными отходами в многоквартирном доме.

На Официальном интернет-портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ от 16.11.2022 № 2076 "О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Теперь при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии в жилом помещении потребителя коммунальной услуги по обращению с ТКО будет осуществляться перерасчет размера платы за услугу по вывозу ТКО.

Подробнее [на gkhhelp.ru](https://gkhhelp.ru)

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



НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

ИЗМЕНЕН РАЗМЕР ПЕНИ ЗА ПРОСРОЧКУ ПЛАТЫ ЖКУ С 1 АВГУСТА 2022

Постановление Правительства РФ от
23.09.2022 № 1681



Опубликовано Постановление Правительства РФ от 23.09.2022 № 1681 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам особенностей правового регулирования отношений в сферах электроэнергетики, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и жилищных отношений".

При расчетах пеней в случае неполного и (или) несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт исполнители жилищных и коммунальных услуг **обязаны использовать минимальное значение ключевой ставки** Центрального банка РФ исходя из следующих значений: ключевой ставки ЦБ России, действовавшей на 27 февраля 2022 года, то есть 9,5%, и ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты.

Подробнее [на gkhhelpru.ru](https://gkhhelpru.ru)

С НОЯБРЯ ИЗМЕНИЛСЯ ПОРЯДОК НАПРАВЛЕНИЯ ПРОТОКОЛОВ ОСС В ГЖИ

Приказ Минстроя РФ от 16.09.2022 N
752/пр.

8 ноября 2022 года вступил в силу приказ Минстроя РФ от 16.09.2022 N 752/пр. Им актуализируются правила документооборота между жилищной инспекцией, УО, ТСЖ и ЖСК после проведения общего собрания собственников.

В соответствии с ч. 1 и 1.1 ст. 46 ЖК РФ, отправить оригиналы документов в ГЖИ в течение десяти дней после проведения собрания должен его инициатор.

Подробнее [на gkhhelpru.ru](https://gkhhelpru.ru)

ИЗМЕНИЛИСЬ ПРАВИЛА ПОВЕРКИ СЧЕТЧИКОВ ВОДЫ В КВАРТИРАХ

ГОСТ Р 8.1012-2022

1-го ноября в России вступил в силу новый ГОСТ поверки счетчиков горячей и холодной воды. Стандарт устанавливает методику и последовательность первичной и периодической поверок приборов учета. Это должно отсеять сомнительных и не имеющих аккредитации организаций, навязывающих гражданам свои услуги.

Подробнее [на gkhhelpru.ru](https://gkhhelpru.ru)

Бухгалтерское и юридическое обслуживание по выгодным тарифам

ТСЖ, ЖСК, СНТ - от 10 000 р.*

- Расчет ЖКУ, пеней
- Полное ведение бухгалтерского учета
- Раскрытие в ГИС
- Взыскание задолженности
- Консультации юриста
- и пр.

Подробнее у консультантов
и на сайте bprprof.ru

(812) 327-09-10

*Точную стоимость уточняйте у консультантов. Предложение не является публичной офертой и действует при заключении нового договора на обслуживание.



КАК СОСТАВИТЬ И УТВЕРДИТЬ СМЕТУ ТСЖ, ТСН И ЖСК НА 2023?

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ СТАТЬИ В СМЕТЕ

Товарищества собственников жилья/недвижимости и жилищно-строительные кооперативы занимаются различной хозяйственной деятельностью, связанной с управлением жилым фондом:

- текущим и капитальный ремонт общего имущества в МКД, его содержанием и эксплуатацией;
- строительством, созданием новых объектов общего имущества в МКД и на придомовом участке;
- сдачей в аренду или в наём помещений или других объектов общего имущества с согласия собственников помещений.

Основным документом, на основании которого ТСЖ осуществляют свою деятельность и организуют бухгалтерский учет, является смета доходов и расходов. Данный документ составляется каждый год исходя из сумм предполагаемых поступлений и направлений расходования имеющихся и поступивших денежных средств.

Смета ТСЖ отражает движение поступлений и расходование целевых средств и служит основанием для обоснования размера взносов и платежей членов общества, расчета годового бюджета, правомерности конкретных трат. Отсутствие сметы в ТСН, ТСЖ и ЖСК нарушает ст. 148 ЖК РФ.

Ведущий эксперт ЖКХ-Проф и лектор семинаров по бухгалтерскому и налоговому учету в ЖКХ **Галина Тузова** разъяснила какие пункты следует включать в смету доходов и расходов на 2023 год.

СМЕТА ТСН, ТСЖ И ЖСК В 2023. КАКИЕ ПУНКТЫ СМЕТЫ ВКЛЮЧИТЬ В СМЕТУ?

Расходы в смете ТСЖ, ТСН и ЖСК в 2023

В смету ТСЖ, ТСН и ЖСК включаются необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на иные цели, установленные ЖК РФ и уставом.

Расходы принято делить на следующие статьи:

1. Расходы на управление (административные расходы);

- фонд оплаты труда с начисленными страховыми взносами, налоги с ФОТ;
- расходы на содержание помещений ТСН, ТСЖ или ЖСК (ГВС и ХВС освещение, оплата интернета и телефона и др.);
- почтово-канцелярские расходы и затраты на содержание оргтехники;
- расходы на обучение управленческого персонала (повышение квалификации, приобретение нормативно-правовых документов, справочно-правовых систем, специальной литературы);
- расходы на приобретение ПО;
- расходы на бухгалтерское и юридические услуги, услуги по размещению в ГИС и иные информационно-расчетное обслуживание в ТСН, ТСЖ и ЖСК;
- затраты на служебные разъезды;
- банковские расходы на расчетно-кассовое обслуживание и комиссии банков за осуществление платежей и переводов от жителей на расчетный счет УО;
- прочие расходы.



Также в статью расходов можно включить страхование гражданской ответственности, обучение персонала, стимулирующие мероприятия для жильцов МКД (праздники, ярмарки и пр). Но перечень определяется индивидуально для каждого МКД.

Пример: если у вас в конкретном МКД есть услуги консьерж-сервиса и нет видеонаблюдения, то в смету включаете в обязательном порядке услуги консьержа и не включаете видеонаблюдение.

2. Содержание и эксплуатация общего имущества МКД

- Техническое обслуживание общедомового имущества (ОДПУ, домофоны, видеонаблюдение и пр.);
- Санитарное обслуживание;
- Техническое обслуживание лифтов;
- Вывоз ТБО (в случае, если не было перехода на прямые договора с поставщиком услуги);
- Техническое обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления;
- Подготовка МКД к отопительному сезону
- Прочие расходы на содержание и эксплуатацию ОИ в МКД.

3. Расходы по текущему ремонту МКД:

- Плановый и внеплановый ремонт инженерных систем (разовые работы, материалы, оборудование);
- Внеплановый ремонт лифтов (работы, материалы);
- Ремонт и восстановление существующей системы безопасности (оборудование, расходные материалы и доп. работы);
- Косметический ремонт общих зон в МКД (подъезды, пожарные лестницы, холлы и тп);
- Благоустройство территории МКД;

4. Расходы по договорам с РСО (поставщиками коммунальных ресурсов за ХВС и ГВС, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление).

Данный пункт включается в смету только в случае, если собственниками не было принято решение о переходе на прямые договора с поставщиками коммунальных ресурсов.

Расчет расходов по КУ следует учитывать по установленным тарифам на коммунальный ресурс вашего региона.

5. Расходы по капитальному ремонту (спецсчёт или региональный оператор)

Доходы и расходы на капремонт ОИ при наличии спецсчёта, владельцем которого является ТСЖ, учитываются отдельно от остальных статей.

Средства, находящиеся на спецсчёте на капремонт, являются целевыми и расходуются по мере накопления по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

Обращаем внимание:

каждая УО самостоятельно определяет перечень расходов. Основанием для составления сметы по статье расходы можно взять минимальный перечень работ и услуг в МКД, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанный в 290 ПП РФ. В данном постановлении указан минимальный перечень работ и услуг.

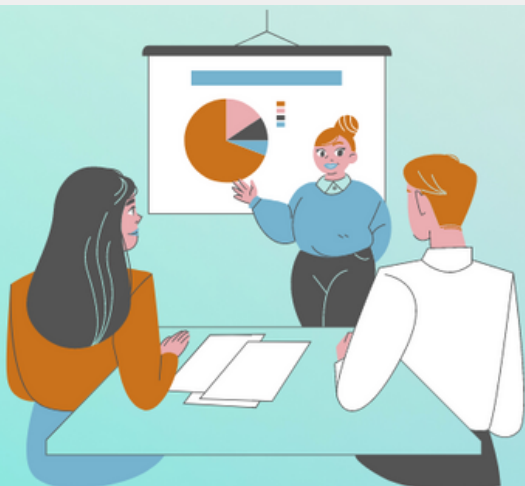
Подготовка и проведение ОСС "под ключ"

от 15 000 руб.

- Проконсультируем и сформируем повестку
- Подготовим все документы
- Проведем подсчет голосов
- Оформим протокол

Подробности у консультантов

(812) 327-09-10



Доходы в смете ТСЖ, ТСН и ЖСК в 2023

Помимо расходов в смету включают и все доходы ТСЖ, ТСН и ЖСК.

Напомним, что некоммерческие организации могут осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено их уставами, но лишь для достижения целей, ради которых они созданы (п. 4 ст. 50 ГК РФ). Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности товарищества, подлежат использованию только на цели, являющиеся предметом его деятельности.

Доходная часть сметы включает:

- плату собственников и пользователей помещений за содержание и ремонт ОИ;
- плату собственников и пользователей помещений за КУ;
- взносы собственников на капремонт, если ТСЖ является владельцем спецсчета;
- взносы членов ТСЖ (при наличии);
- плату собственников и пользователей помещений за прочие услуги, предусмотренные договором, заключаемым с ТСЖ;
- субсидии на обеспечение эксплуатации ОИ, проведение капремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иные субсидии;
- целевые взносы – денежные средства, вносимые на покрытие дополнительных расходов целевого назначения (благоустройство, охрана и проч.);
- дополнительные доходы ТСЖ, ТСН или ЖСК.

Дополнительные доходы в смете ТСЖ, ТСН и ЖСК

В смете ТСН, ТСЖ и ЖСК принято указывать следующие **доходы, дополнительно полученные в ходе исполнения** годового финансового плана (сметы):

- доходы от сдачи общего имущества в аренду (нежилые помещения или их часть)
- доходы от использования фасадов зданий (размещение вывесок, информационных баннеров, рекламные конструкции, размещение кондиционеров)
- доходы от использования части общего имущества интернет-провайдерами и иными телекоммуникационными компаниями (установка оборудования)
- поступления процентов от депозитов
- санкции за несоблюдение жилищных норм (пени, повышающий коэффициент)
- добровольные взносы.

Напомним, что доходы товарищества, дополнительно полученные в ходе исполнения годового финансового плана (сметы расходов и доходов), суммы превышения доходов над расходами, образующиеся в результате экономии в расходах (свободные средства ТСЖ), могут быть направлены на иные цели, связанные с деятельностью ТСЖ и указанные в его уставе, а также в гл. 14 ЖК РФ.

Решения о целевом использовании свободных средств **должны приниматься общим собранием членов товарищества**. На основании решения общего собрания членов ТСЖ могут быть образованы специальные фонды, расходующиеся на предусмотренные уставом цели (например, фонд текущих расходов, фонд ремонта и восстановления ОИ, страховой фонд, резервный фонд, фонд непредвиденных расходов).



Пример сметы доходов и расходов ТСН, ТСЖ и ЖСК на 2023 г. можно [скачать здесь](#)

НА КАКОЙ ПЕРИОД СОСТАВЛЯЕТСЯ СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ ТСЖ вправе определять смету доходов и расходов на год. Но смету можно составить и на более длительный срок. Например, на 2 года. Имеет смысл составлять смету на 2 года в случае, если вы уверены в том, что стоимость работ и услуг, выполняемых в МКД не изменится. Смету на более длительный срок будет принять достаточно сложно ввиду быстро меняющихся условий в сфере ЖКХ и в целом с мирового сообщества. Поэтому целесообразно смету составлять на 1 год и утверждать на общем собрании.

На заметку:

Смету не обязательно принимать на стандартный календарный год с 1 января по 31 декабря. Допускается принятие сметы, например, с 1 сентября по 31 августа. Органы госжилнадзора допускают такой подход. В случае, если вы ставите иной период в смете, то и не стоит забывать с ГИС ЖКХ вносить данные согласно принятым решениям в ТСН, ТСЖ и ЖСК.

КТО ПРИНИМАЕТ СМЕТУ В ТСЖ, ТСН И ЖСК И ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ



ВОПРОС ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

КАК СОСТАВИТЬ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ МКД

В рубрике Вопрос из практики ЖКХ продолжаем отвечать на актуальные вопросы. Сегодня поговорим про перечень услуг и работ по содержанию МКД. Как составить с нуля и что должно войти в него.

Вопрос от Геннадия, председателя ЖСК:

В ЖСК недавно и начал готовить перечень работ и услуг на 2023 год к собранию. Так как опыта в этом не

было ранее, то непонятно что должно быть и что не нужно добавлять. Как правильно составить?

Отвечает экономист планового отдела ЖКХ-Проф Мария Смурова:

Перечень работ и услуг является неотъемлемой частью договора управления УК или Устава ТСН, ТСЖ, ЖСК. Если кратко, то перечень – план работ на год.

Для составления перечня работ и услуг в МКД необходимо основываться на 290 ПП РФ. В данном постановлении указан минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Именно это перечень вы можете взять за основу при составлении перечня.

Если ранее в вашей управляющей организации уже был составлен перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, то можно взять за основу данный документ.

При этом важно не забывать, что при составлении перечня нужно основываться на конструктивных и технических характеристиках дома. Частой ошибкой является включение в перечень работ, которых фактически нет в МКД.

Например, если в МКД нет лифта, то и работы по нему включать в перечень не нужно. И наоборот – если в доме есть услуги, которых нет в перечне, то добавить вы их можете самостоятельно. Например, услуги консьержа не указывают, так как их нет в минимальном перечне, но оказание услуг фактически производится.

Перечень работ должен включать в себя информацию об объеме, стоимости и графике оказания услуг и работ в МКД. Перечень подлежит согласованию на общем собрании собственников помещений в МКД и дальнейшему размещению в информационной системе ГИС ЖКХ.

Важно:

Можно разместить информацию в ГИС ЖКХ, имея только общую стоимость тех или иных работ без детального описания. Нарушением это не будет. Например, работы по содержанию и ремонту лифта не обязательно детально делить на 20 или 30 работ и услуг, которые оказываются, а можно обозначить обобщенно «Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту лифтового оборудования ОИ»

Если же вы берете за основу перечень работ и услуг, который ранее уже был подготовлен в вашей УО, то не забудьте проиндексировать стоимость работ и услуг по всем пунктам. Как вы помните, ближайшая индексация тарифов по ЖКХ назначена на 01.12.2022 года.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТСЖ НЕ ОТДАЕТ ДОКУМЕНТЫ И ПЕЧАТЬ НОВОМУ ПРЕДСЕДАТЕЛЮ. ЧТО ДЕЛАТЬ?

Вопрос от Гульнары:

Выбрали нового председателя ТСЖ, зарегистрировали в ФНС, планируем пойти в банк, чтобы оформить новую карточку. Прежний председатель ТСЖ не отдает документы. Что в этом случае можно сделать?

Да, очень часто бывает, что от предыдущего председателя не достается совсем ничего или только множество неразобранных бумаг, в лучшем случае подшитая в папки. А сам предыдущий председатель игнорирует все обращения по вопросам передачи дел.



Финансово-хозяйственная документация, а также печать ТСЖ, является собственностью самого ТСЖ.

Вариантов получить жизненноважные для ТСЖ документы немного, но все же они есть.

1 вариант:

В случае, если бывший председатель отказывается их возвращать (удерживает их незаконно), Товарищество, на основании статьи 301 Гражданского кодекса РФ имеет право обратиться в суд с иском об истребовании у него этих документов (Плана жилого дома, технического паспорта на жилой дом, приказов ТСЖ, банковских выписок, квитанций об

оплате собственниками жилья коммунальных услуг, кассовой книги, и т.д.)

В исковых требованиях Вам необходимо указать конкретный и полный перечень документов, которые Вы просите суд истребовать у бывшего председателя Товарищества.

2 вариант:

Можно полностью восстановить документы ТСЖ, как если бы они были утеряны, и потребовать у бывшего председателя ТСЖ полного возмещения понесенных расходов.

Для этого, Вам необходимо вручить бывшему председателю письменное требование о возврате документов под роспись, или направить заказным письмом с уведомлением о вручении. После получения отказа, или неполучения никакого ответа в установленный в требовании срок, Вы можете провести общее собрание членов ТСЖ, на котором принять решение о восстановлении всех документов, как утраченных.

Все расходы на восстановление документации и печати являются убытками ТСЖ, и, в соответствии со статьей 1064 ГК РФ, должны быть возмещены бывшим председателем. С этим требованием Вы так же имеете право обратиться в суд.

Помимо этого новый председатель может привлечь прежнего руководителя к административной ответственности, предусмотренной статьей 19.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях (самоуправство, то есть самовольное, вопреки установленному федеральным законом или иным нормативным правовым актом порядку осуществление действительного или предполагаемого права). Для этого вы обращаетесь с заявлением в полицию, которая должна провести проверку, и по результатам которой и может быть привлечен к административной ответственности бывший председатель.

По Вашему заявлению, сотрудниками полиции будет в течении трех дней проведена проверка, по результатам которой, бывший председатель может быть привлечен к административной ответственности.

Если у вас есть вопросы

- по бухгалтерскому учету,
- начислению квартплаты,
- юридическим аспектам деятельности ТСЖ/ТСН и ЖСК,
- а также вопросы по раскрытию информации в ГИС ЖКХ,

присылайте их нам на почту info@gkhhhelp.ru и наши специалисты ответят на них в следующем выпуске

Абонентское юридическое обслуживание по выгодным тарифам

от 15 000 р.

- Взыскание задолженности за ЖКУ
- Полный комплекс правовой поддержки, работа с ГИС
- Защита интересов ТСЖ, ЖСК
- Конфиденциальность



ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

ПО СПОРАМ УО С РЕГОПЕРАТОРОМ

Негодование ТСЖ, ТСН, ЖСК по начислению размера отплаты за вывоз ТКО не утихает. Часть УО уже подала иски к региональным операторам по вывозу ТКО и получила первые решения Арбитражного суда.

Собрали для вас свежую практику (ноябрь 2022 г.) по судебным спорам ТСЖ, ЖСК и юр лиц с региональным оператором по вывозу отходов.

ЖСК через суд внесло изменения в договор с АО «Невский экологический оператор»

ЖСК обратился с иском к АО «Невский экологический оператор» с требованием заключить договор по вывозу ТКО с внесением изменений. В том числе с изменением условий расчета оплаты услуг регионального оператора по вывозу ТКО с норматива на фактически вывезенный объем мусора. Суд поддержал ЖСК, но не во всём.

В первой инстанции ТСЖ выиграло спор и суд обязал НЭО изложить пункт 4.1 договора в новой редакции, где учет объема и массы ТКО производить расчетным путем исходя из количества контейнеров для складирования ТКО, установленных в местах накопления ТКО".

Ответчик, не согласившись с решением суда, направил апелляционную жалобу.

Подробнее с позицией суда на сайте gkhhelp.ru

Регоператор взыскал через суд оплату за вывоз ТКО без договора

Каждое юридическое лицо, каждый предприниматель обязан заключить договор с регоператором по вывозу ТКО. Это требование федерального законодательства. Далеко не всегда бизнес следует этому правилу.

Арбитражный суд Северо-Западного округа, рассматривая дело № А56-96153/2021, отказал собственнику нежилого помещения (ресторана) в Выборгском районе Ленинградской области в удовлетворении кассационной жалобы об оспаривании решения о взыскании долга, образовавшегося у организации в результате отсутствия договора на вывоз мусора с областным регоператором.

Подробнее о разбирательстве на сайте gkhhelp.ru

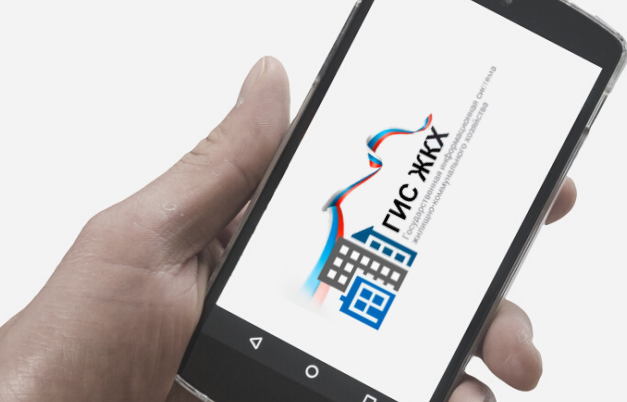
Апелляционный суд признал интересы НЭО выше интересов ТСЖ

И еще одно судебное разбирательство касательно правил расчета вывоза ТКО. На этот раз между Товариществом собственников жилья и АО «Невский экологический оператор» (Постановление от 20.10.2022 г по делу №А56-39992/2022).

В первой инстанции ТСЖ выиграло спор и суд обязал НЭО изложить пункт 4.1 договора в новой редакции, где учет объема и массы ТКО производить расчетным путем исходя из количества контейнеров для складирования ТКО, установленных в местах накопления ТКО".

Ответчик, не согласившись с решением суда, направил апелляционную жалобу.

Подробнее с позицией суда на сайте gkhhelp.ru



ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ

ТОП-5 ОШИБОК В ГИС

Занимаясь раскрытием информации на порталах ГИС ЖКХ и Реформа и ее аудитом с 2017 года наши специалисты ГИС ЖКХ выявили ряд ошибок, который допускают практически все Управляющие организации в сфере ЖКХ.

Наш **эксперт по ГИС ЖКХ** Арфина Ольга рассказывает про ТОП-5 самых распространенных ошибок при раскрытии и как их устранить.

1. ОШИБКИ ПРИ ВНЕСЕНИИ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ/УСЛУГ В ГИС ЖКХ

- Неверно выбраны услуги и работы и рассчитана их стоимость.

Перечень работ и услуг является неотъемлемой частью договора управления УК или Устава ТСН, ТСЖ, ЖСК. Если кратко, то перечень – план работ на год. Для составления перечня работ и услуг в МКД необходимо основываться на 290 ПП РФ, в котором указан минимальный перечень работ и услуг, выполняемых в МКД. При этом важно не забывать, что при составлении перечня нужно основываться на конструктивных и технических характеристиках дома. Частой ошибкой является включение в перечень работ, которых фактически нет в МКД.

Например, если в МКД нет лифта, то и работы по нему включать в перечень не нужно. И наоборот – если в доме есть услуги, которых нет в перечне, то добавить вы их можете самостоятельно. Например, услуги консьержа не указывают, так как их нет в минимальном перечне, но оказание услуг фактически производится.

Перечень работ должен включать в себя информацию об объеме, стоимости и графике оказания услуг и работ в МКД.

Важно:

Можно разместить информацию в ГИС ЖКХ, имея только общую стоимость тех или иных работ без детального описания. Нарушением это не будет. Например, работы по содержанию и ремонту лифта не обязательно детально делить на 20 или 30 работ и услуг, которые оказываются, а можно обозначить обобщенно «Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту лифтового оборудования ОИ»

- Не указан период перечня и периодичность выполнения работ/оказания услуг

Период – промежуток времени, в который УО планирует выполнять работы или оказывать те или иные услуги по управлению, содержанию и ремонту МКД. Как правило, в качестве периода выбирают календарный год, например, с января по декабрь 2022 года. Но он может быть и отличаться. Например, с сентября 2021 по август 2022 года, если период установлен после ОСС. Для удобства выбирают период не менее одного года.

Периодичность (или Планирование с ГИС ЖКХ) – это как часто и когда УО планирует выполнять работы/оказывать услуги.

Чтобы утвердить правильный перечень, достаточно обозначить частоту работ/услуг: 1–2 раза в год, ежемесячно, по необходимости или иное. В ГИС ЖКХ периодичность нужно указывать более чётко.

Например: 1 раз в год, в декабре. Если не знаете точную дату, то лучше ставить на конец года, когда вы точно знаете, что выполните эту услугу или работу.

- Утвержден перечень без внесения всей необходимой информации по объёму, стоимости и частоте работ/услуг

Одной из частых ошибок УО является утверждение перечня работ и услуг без стоимостей. В таком случае перечень не несёт в себе никакой информации, и его нельзя разместить в ГИС ЖКХ. УО необходимо доработать такой документ: указать объём, периодичность и стоимость работ/услуг, и утвердить его на новом ОСС.

- В документ включены работы, которые не относятся к конкретному дому.

Допустим, в управлении обычный панельный МКД, а в перечне стоит обслуживание деревянных полов. Или в доме нет и не было никогда лифтов, а работы по страхованию и освидетельствованию их есть. Перепроверьте свой перечень и исключите ненужные для содержания многоквартирного дома работы/услуги.

Как избежать?

- Взять за основу минимальный перечень из ПП РФ № 290, выбрав необходимые работы/услуги в зависимости от конструктивных особенностей МКД.
- Рассчитать стоимость каждой позиции исходя из объемов, частоты выполнения/оказания и разовой/штучной цены.
- Указать период, на который составлен перечень.
- Утвердить документ на ОСС и разместить в ГИС ЖКХ.



2. ОШИБКИ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ИНФОРМАЦИИ ПО КАПРЕМОНТУ

Ежеквартально организации, являющиеся владельцами спецсчета, обязаны размещать в информационной системе ГИС ЖКХ сведения о капремонте. Как правило большинство ТСЖ, ТСН, ЖСК и УК соблюдают эту обязанность. И органы государственного жилищного надзора строго следят за этим. Но информацию многие раскрывают не в полном объеме.

Например, не размещают информацию о совершенных операциях и остатке денежных средств. И даже если оплат по проведению капремонта не было, отобразить информацию в системе ГИС ЖКХ необходимо.

О том какую правильно раскрыть информацию о спецсчете и капремонте в ГИС ЖКХ рассказываем в этой статье [Отчет о капремонте. Какую информацию разместить в ГИС и в какие сроки?](#)

3. НЕ РАЗМЕЩАТЬ ДОГОВОРА ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ИЛИ РАЗМЕЩАТЬ НЕ В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ ИНФОРМАЦИЮ О НИХ

Для содержания МКД и текущего ремонта в нем часто привлекаются сторонние исполнители. Будь то физические ли лица со статусом ИП или специализированные организации. Многие УО раскрывают информацию в ГИС ЖКХ о договорах оказания услуг только в том случае, если это постоянные услуги или работы, полностью игнорируя разовые договоры.

Например, оказание услуг по дератизации в многоквартирном доме. Собственники могут оказаться недовольны полнотой размещения при отсутствии информации об услуге.

Что немаловажно, если разовая услуга или работа была оказана по договору, оплачена со счета УО, а также принята по акту приемки-передачи или УПД, то информация обо всех этих фактах необходимо разместить. И не забудьте про скан-образ договора оказания услуг, чтобы любой собственник в вашем МКД мог ознакомиться с поставщиком услуги и узнать, что оплата им содержания и ремонта дома идут именно на те цели.

4. ИГНОРИРОВАТЬ СООБЩЕНИЯ, ПОСТУПИВШИЕ В СИСТЕМУ ОТ СОБСТВЕННИКОВ, АДМИНИСТРАЦИИ ИЛИ ОМС, ОРГАНА ГЖН

Пожалуй, одна из самых опасных ошибок, допускаемых руководителями и ответственными лицами в ГИС ЖКХ это игнорирование обращений через ГИС ЖКХ.

С помощью информационной системы собственник, орган ГЖН или ОМС могут написать обращение, подать жалобу или направить письмо. При этом направленное обращение (информационное сообщение) через ГИС ЖКХ будет признано официальным обращением, направленным в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Подробно об обращениях с использованием системы ГИС ЖКХ мы рассматривали в статье [Можно ли УО подать жалобу, направить обращение, заявление в организацию в личном кабинете ГИС ЖКХ?](#)

В соответствии с ч. 4 ст. 10 Закона № 59-ФЗ ответ на каждое обращение необходимо направить ответ в соответствующий срок. (см. статью [Ответы на обращения в ГИС. Сроки и ответственность](#)). Срок, в которые получатель обращения должен предоставить ответ в соответствии с действующим законодательством, будет у вас отображаться в личном кабинете.

В случае не предоставления ответа в установленный срок орган ГЖН может направить предписание на устранение нарушений, а собственник подать жалобу на бездействие УО в контролирующий орган.

5. НЕ СОБЛЮДЕНИЕ СРОКОВ РАЗМЕЩЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ГИС ЖКХ

Объем информации, а также сроки внесения в ГИС ЖКХ утверждены совместным приказом Минкомсвязи № 74 и Минстроя № 114/пр от 29 февраля 2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»

Но для различной информации регламентированы разные сроки раскрытия. Так, например, информацию о прошедшем собрании собственников, принятому решению и протоколу собрания необходимо разместить не позднее 10 дне с момента принятия решения на собрании.

Ошибочно будет не выполнять обязанности, утвержденные указанными приказами Минкомсвязи № 74 и Минстроя № 114/пр.

Подробнее о сроках размещения рассказывает в статье [Сроки размещения информации в ГИС ЖКХ в 2022](#)

Если у вас есть вопросы

- по бухгалтерскому учету,
- начислению квартплаты,
- юридическим аспектам деятельности ТСЖ/ТСН и ЖСК,
- а также вопросы по раскрытию информации в ГИС ЖКХ,

присылайте их нам на почту info@gkhhelp.ru и наши специалисты ответят на них в следующем выпуске

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** "Безболезненная" смена бухгалтера
- **Вопрос-ответ:** Как обнаружить хищение средств в ТСЖ, ЖСК или СНТ
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** "Приемка" новых домов в ГИС. Особенности и сроки.

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



[ПОДПИСЫВАЙСЯ НА РАССЫЛКУ, ЧТОБЫ НЕ ПРОПУСТИТЬ ВСЕ САМОЕ ВАЖНОЕ И НУЖНОЕ!](#)

Ежемесячный дайджест подготовлен специалистами **ЖКХ - Проф** с целью информирования специалистов и руководителей сфере ЖКХ.