



Скачать  
свежий выпуск

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

В этом предновогоднем и юбилейном выпуске Новостного дайджеста "Управляй жильём качественно" №50 читайте:



**Актуальная тема выпуска:**

- Безболезненная смена бухгалтера в ТСЖ, ЖСК. Передача дел. Пошаговая инструкция для УО.



**Вопрос-ответ:**

- Применение онлайн-кассы в ТСЖ при приеме оплаты от собственников нежилых помещений



**Судебная практика:**

- Позиция КС: отсутствие прописки не является основанием для отказа в пересчете за вывоз ТКО
- Администрация города самолично изменила способ формирования фонда капремонта. История одного МКД



**Эксперт ГИС ЖКХ:**

- Приемка новых домов в ГИС. Особенности и Сроки



**ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ**

**С 1 ЯНВАРЯ 2023 ГОДА УО БУДУТ ОБЖАЛОВАТЬ  
РЕШЕНИЯ ГЖИ В ДОСУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ**

С 1 января 2023 года управляющие организации и ТСЖ должны обязательно обжаловать решения и действия органов ГЖН и лицензионного контроля в досудебном порядке до обращения в

суд. Ранее такое требование действовало в отношении отдельных видов надзора, установленных Правительством РФ.

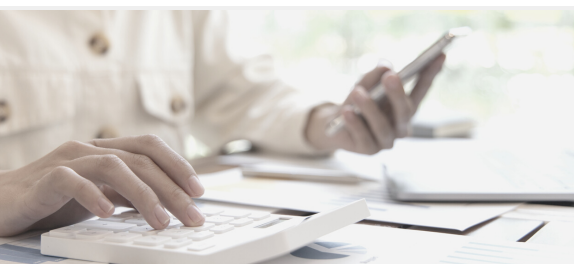
Досудебное обжалование решений контрольных органов введено 1 июля 2021 года в ч. 2 ст. 39 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ. Предприниматели обязательно должны были его пройти в отношении 62 видов контроля, установленных в постановлении Правительства РФ от 28.04.2021 № 663.

В 2023 году досудебное урегулирование становится обязательным для всех видов контроля, в том числе государственного жилищного и лицензионного. Согласно ч. 1 ст. 40 № 248-ФЗ, юрлицо или ИП обязаны подать досудебную жалобу в надзорный орган в электронном виде через Госуслуги или аналогичные региональные порталы. Жалоба должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью.

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

# НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

## НОВЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ В ЖКХ: О ПЕРЕВОДЕ ПОМЕЩЕНИЯ НЕЖИЛОЕ, ПОВЕРКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПУ И ЗАКУПКИ ПО КАПРЕМОНТУ



## КОНТРОЛЬ ЗА ТРАТАМИ: В РОССИИ ПРЕДЛОЖИЛИ ИЗМЕНИТЬ СИСТЕМУ ОПЛАТЫ ЖКУ

Инициатива на рассмотрении в ГД

## ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ С 2023:

ПЕРЕХОД НА ЕДИНЫЙ НАЛОГОВЫЙ СЧЕТ,  
ОТЧЕТНОСТЬ И СРОКИ УПЛАТЫ  
НАЛОГОВ.

Буквально на днях на рассмотрение вынесли несколько законопроектов в сфере ЖКХ, которые коснутся проверки индивидуальных счетчиков в помещениях, обязанности устанавливать "умные счетчики", сроков давности привлечения к административной ответственности, новшествах при проведении капремонта через регоператора и пр.

Подробнее читайте в кратком обзоре [на gkhhelp.ru](https://gkhhelp.ru)

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



Новая инициатива предполагает, что жильцы МКД смогут контролировать целевое использование их денег управляющими компаниями. А оплату за ЖКУ, в том числе за содержание МКД, будут аккумулироваться на отдельных счетах, не привязанных к УО.

Инициативу разработал фонд «Институт экономики города», ее поддерживают в Госдуме и могут внести на рассмотрение нижней палаты в 2023 году.

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

Всех волнуют нововведения с 1 января 2023 г. А первые изменения коснутся отчетности и уплаты налогов уже с декабря 2022.

Налоговые консультанты ЖКХ-Проф собрали самую важную информацию о переходе на Единый налоговый счет, об отчетности и сроках уплаты налогов юридическими лицами (к ним в том числе относятся и ТСЖ, ТСН, ЖСК, СНТ и УК) в 2023 году.

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

## Бухгалтерское и юридическое обслуживание по выгодным тарифам

ТСЖ, ЖСК, СНТ - от 10 000 р.\*

FREE

- Печать и доставка квитанций **бесплатно**
- Раскрытие информации в ГИС ЖКХ за **0 руб.**

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

Подробнее у консультантов  
и на сайте [bprof.ru](https://bprof.ru)

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

(812) 327-09-10





## АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

### СМЕНА БУХГАЛТЕРА В ТСЖ, ЖСК.

#### ПЕРЕДАЧА ДЕЛ. ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ ДЛЯ УО.

Все руководители Управляющих Организаций сталкиваются со сменой главного бухгалтера (бухгалтера) в разное время и по разным причинам:

- заявление об увольнении по своей инициативе
- необходимость лечения, длительность которого не определена, или декретный отпуск
- увольнение по инициативе работодателя
- переезд или выход на пенсию
- недовольство собственников
- и т.д.

Непродуманный порядок передачи дел при увольнении бухгалтера может иметь негативные последствия как для ТСЖ, так и для ЖСК и СНТ. Важно учесть все нюансы вашей работы!

В законодательстве прямо не регламентируется, как должны быть организованы прием и передача дел при смене бухгалтера УО. И неважно кого вы выбрали взамен, штатного сотрудника или аутсорсинговую (бухгалтерскую) компанию, провести передачу дел нужно обязательно иначе впоследствии трудно будет найти виноватых. А разобраться в хитросплетениях еще сложнее...

Итак, сегодня мы приведем в нашей статье пошаговую инструкцию с образцами документами передачи дел между бухгалтерами с комментариями.

### ПОШАГОВЫЙ РЕГЛАМЕНТ ПЕРЕДАЧИ ДЕЛ ПРИ СМЕНЕ БУХГАЛТЕРА ТСЖ, ТСН, ЖСК И СНТ.

#### 1. Отмена доверенностей

Как правило на бухгалтера УО выдано немало доверенностей. Это могут быть как доверенности на представление интересов ТСЖ, ЖСК или СНТ в контролирующих органах (ФНС, ПФР, ФСС, ГЖН и иные), так и на получение материальных ценностей.

Отмените все доверенности, оформленные на покидающего вашу организацию сотрудника. Если доверенности не разовые – направьте соответствующие извещения (уведомления) контрагентам и структурам, которые рассматривают главбуха как представителя ваших интересов.

#### 2. Отмена доступа в банк-клиент

Если бухгалтер был наделен правом доступа в банк-клиент, а тем более с доступом к подписи платежных поручений – необходимо отозвать, выданный доступ, и переоформить карточку с образцами подписей в вашем банке. До сих пор в некоторых компаниях подпись руководителя УО не проходит без подписи главного бухгалтера (банки называют такой порядок оформления подписей «взаимозависимым»).

Помимо этого необходимо будет переоформить электронные ключи для Банк-Клиента, в случае если доступ в банк-клиент осуществлялся при помощи токена.

#### 3. Ознакомление с должностной инструкцией или договором оказания услуг

Ознакомьте нового главного бухгалтера с должностной инструкцией или внимательно ознакомьтесь с договором на бухгалтерское обслуживание, если договор на дальнейшее ведение бухучета в УО заключается с юридическим лицом.

Советуем привлечь к данному этапу [юриста](#). Квалифицированный юрист с опытом в сфере ЖКХ





сможет предусмотреть для вас все договорные риски при смене бухгалтера.

Если у вас нет юриста в организации, то вы всегда можете обратиться к [юристам ЖКХ-Проф](#). Специалисты с опытом в ЖКХ помогут вам учесть все нюансы перехода от одного исполнителя к другому, проконсультируют по вопросам ведения деятельности вашей УО, а также смогут защитить ваши интересы в претензионном порядке и в судебных разбирательствах.

#### 4. Составление приказа

Далее необходимо издать приказ о передаче дел и ознакомить с ним бывшего главбуха УО и представителя бухгалтерской компании или нового штатного сотрудника.

Хорошо если у Вас в ТСЖ (ЖСК или СНТ) принято Положение о приеме-передаче дел при смене главного бухгалтера и там прописан порядок и срок. Такое положение можно принять один раз на общем собрании ТСЖ, ЖСК или СНТ и в дальнейшем работать по этому положению. Образец Приказа о передаче дел и Образец примерного положения о приеме-передаче дел при смене главного бухгалтера вы можете скачать ниже в статье.

К обязательным **атрибутам приказа о передачи дел бухгалтера ТСЖ, ТСН, ЖСК или СНТ** можно отнести:

- срок (составление описи передаваемого может занять не один день);
- период, за который сформированы документы из описи.

#### 5. Инвентаризация

Следующим этапом необходимо провести инвентаризацию имущества и обязательств организации.

Это критически важный этап и пропускать его нельзя. Инвентаризация и проверяется состояние учета в УО в программе в которой ведется учет ТСЖ и выявление сдачи/не сдачи отчетности в контролирующие органы.

Главный бухгалтер хоть и не является материально ответственным лицом за товары (материалы) и основные средства, однако от ответственен за ведение бухучета и отслеживание дебиторской и кредиторской задолженности в ТСЖ, ТСН, ЖСК или СНТ. Инвентаризация поможет определить, насколько правильным был учет, организованный увольняемым, соблюдалось ли ведение реестра задолженности собственников и/или перед РСО.

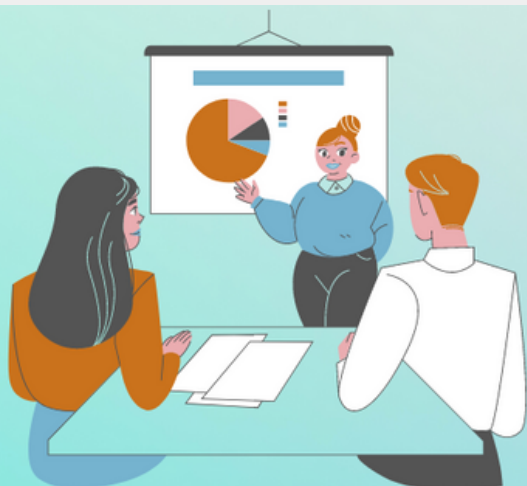
#### 6. Передача документов, архива

Архив и текущая документация в УО не менее важны, как и реестр задолженности. Поэтому не меньшее внимание следует уделить передаче документации и архива.

Передать бухгалтер должен следующую документацию:

- договора с РСО и текущими контрагентами, которые оказывают услуги ТСЖ, ТСН, ЖСК или СНТ;
- выгрузку из базы, в которой велся бухгалтерский учет УО, и из программы начислений ЖКУ.
- Рекомендуем на месте проверить актуальность выгрузки, так как возможны обманы и передача недостоверных сведений от бывшего бухгалтера;
- выписки из банк-клиента за период работы
- реестры собственников и членов ТСЖ, ЖСК, СНТ (если они хранились у бухгалтера)
- распечатанные отчеты, поданные в ФНС, ГЖН, ПФР и иные фонды с отметками о приеме;
- иные документы, имеющиеся в ведении бухгалтера УО.

О следующих этапах передачи дел при смене бухгалтера читайте в статье на [gkhhhelp.ru](http://gkhhhelp.ru)



## 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

# ВОПРОС ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

## ПРИМЕНЕНИЕ ОНЛАЙН-КАССЫ В ТСЖ ПРИ ПРИЕМЕ ОПЛАТЫ ОТ СОБСТВЕННИКОВ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В рубрике вопрос-ответ разберем вопрос об отсутствии необходимости применения онлайн-касс в ТСЖ, ТСН, ЖСК и СНТ при определенных условиях.

**Такой вопрос поступил от клиента в наш юридический отдел:**

*«Прошу разъяснить вопрос о правомерности применения онлайн-касс в ТСЖ. У нас все оплаты принимаются на р/с ТСЖ. Но есть также и нежилые помещения, которые принадлежат физлицам. Нужна ли нам касса и эквайринг в этом случае? Заранее благодарю за ответ»*

Тема, казалось бы, уже вдоль и поперек исследована. Но вопросы с частными ситуациями о применении или не применении онлайн-касс в ТСЖ продолжают поступать юристам.

### Юристы ЖКХ-Проф поясняют:

1. "Контрольно-кассовая техника может не применяться при осуществлении расчетов: товариществами собственников недвижимости (в том числе товариществами собственников жилья, садоводческими и огородническими некоммерческими товариществами), жилищными, жилищно-строительными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами за оказание услуг своим членам в рамках уставной деятельности указанных товариществ и кооперативов, а также при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги;"

Федеральный закон от 22.05.2003 N 54-ФЗ (ред. от 06.03.2022) "О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации" Статья 2.

2. "С учетом изложенного, контрольно-кассовая техника может не применяться при осуществлении расчетов (за исключением расчетов наличными деньгами, а также расчетов с предъявлением электронного средства платежа при условии непосредственного взаимодействия покупателя (клиента) с пользователем контрольно-кассовой техники) указанными товариществами и кооперативами при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги как от своих членов, так и при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги от собственников помещений, не являющихся членами таких товариществ либо кооперативов." (ПИСЬМО МИНФИНА от 5 июля 2019 г. N 01-02-04/03-49678.)

Резюмируя вышесказанное, поясним:

- касса в ТСЖ не нужна, если применяется для осуществления своей уставной деятельности, то есть управления МКД.
- в ТСЖ не принимается оплата от собственников наличными денежными средствами, а значит не должны выставляться чеки физлицам в соответствии с 54-ФЗ.
- это касается как членов ТСЖ, так и иных собственников, к которым относятся собственники нежилых помещений.

ЖКХ-Проф - [Комплексное бухгалтерское и юридическое обслуживание предприятий сферы ЖКХ.](#)

- Работаем по всей России
- Соблюдаем конфиденциальность
- Прозрачная работа для собственников
- Решаем сложные ситуации и всегда находим наилучший выход для УО

Консультация по тел +7 812 327-09-10, [info@gkhhelp.ru](mailto:info@gkhhelp.ru)

### ПОЗИЦИЯ КС: ОТСУТСТВИЕ ПРОПИСКИ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ОТКАЗА В ПЕРЕСЧЕТЕ ЗА ВЫВОЗ ТКО

Конституционный Суд РФ проверил конституционность норм ЖК РФ (о необходимости оплаты коммунальных услуг за помещения, которые никем не используются) и Правил № 354 о предоставлении коммунальных услуг (о том, что при отсутствии постоянно и временно проживающих плата за обращение с ТКО исчисляется по количеству собственников) и счел их соответствующими Конституции РФ (Постановление Конституционного Суда РФ от 2 декабря 2022 г. № 52-П).

Поводом к рассмотрению явилась жалоба жительницы Нижегородской и Ярославской областей – нижегородская квартира у нее "летняя", а вторая, в г. Рыбинск, – "зимняя". Соответственно, в каждой из них она проживает по полугоду, а остальные месяцы в квартире никого нет, и следовательно, никакой бытовой мусор в ней не образуется. Именно **отказ в пересчете платы за ТКО** в Рыбинске и повлек дальнейшее судебное разбирательство – суд первой инстанции счел, что перерасчет за полгода непроживания сделать надо (тем более, что расчет спорной платы за ТКО "привязан" не к метражу квартиры, а к количеству жителей), **однако апелляционная и кассационная инстанции с этим не согласились:**

- ч. 11 ст. 155 Жилищного кодекса и Правила № 354 допускают перерасчет лишь для случаев временного отсутствия потребителя в жилье. То есть все остальное время он должен проживать в этом жилище, что и подтверждает регистрация по месту жительства;
- в данном случае истица в Рыбинске не зарегистрирована,
- следовательно, она в спорной квартире и не проживает, ни временно, ни постоянно, в данном случае имеется постоянное непроживание и постоянное неиспользование квартиры;
- а при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения, как того требуют п. 56.2 и п. 148.36 Правил предоставления коммунальных услуг. Что, собственно, и имело место в спорном случае.

Таким образом, в жалобе в Конституционный Суд РФ гражданка указывала на два нарушения ее конституционных прав:

- во-первых, на нарушение принципа равенства перед законом и судом (потому что граждане с регистрацией по месту жительства получают судебную защиту по вопросам пересчета за период временного отсутствия, а граждане без регистрации – не получают),
- а во-вторых, на посягательство на право частной собственности, поскольку указанные нормы понуждают ее оплачивать фактически не потребленную ею услугу.

#### Конституционный Суд РФ признал, что спорные нормы соответствуют Конституции РФ:

- спорные нормы не могут служить основанием для различного решения вопроса о перерасчете собственнику платы "за мусор" в зависимости от того, есть у него регистрация по месту жительства в спорном жилом помещении или нет. Более того, такого рода перерасчет вообще не предполагает придания какого-либо правоподтверждающего значения наличию или отсутствию регистрации в данном жилом помещении его собственника и иных лиц. В противном случае (когда собственник уже не временно, а постоянно отсутствует в квартире) его регистрация фактически привела бы к игнорированию требования о временном отсутствии как условия соответствующего перерасчета, что, в свою очередь, приводило бы к неправомерному освобождению такого собственника от платы за указанную коммунальную услугу и тем самым влекло бы негативные последствия для поддержания разумного баланса публичных и частных интересов в данной сфере отношений. Таким образом, дело заявительницы подлежит пересмотру;





- при этом КС РФ отказался от толкования термина "временное отсутствие" (цитата: "Конституционный Суд Российской Федерации воздерживается от решения вопроса о том, что понимается под "временным отсутствием потребителя"), поскольку это предполагает выход за пределы предмета рассмотрения по настоящему делу;
- что же касается платежей за вывоз ТКО в те периоды времени, когда никто в квартире не проживает и мусор не образуется, то Конституционный Суд РФ не увидел здесь нарушений, о чем **привел следующие аргументы:**

1. спорные нормы вводят презумпцию постоянного использования жилья, а таковая призвана восполнить возможное отсутствие или сложность получения сведений о постоянно и временно проживающих в жилых помещениях граждан (в том числе по причине отсутствия у них регистрации в указанных помещениях);
- 2.
3. при установлении такого регулирования могла учитываться и распространенность практики сдачи собственниками принадлежащих им жилых помещений в коммерческий наем без предоставления ими в УК достоверных сведений о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан. С этой точки зрения такое регулирование может рассматриваться как преследующее конституционно значимые цели обеспечения справедливого баланса законных интересов всех субъектов отношений в области предоставления коммунальных услуг (ст. 75.1 Конституции РФ);
- 4.
5. услуга по обращению с ТКО фактически оказывается регоператором не каждому отдельно взятому собственнику конкретного жилого помещения в МКД при возникновении у него индивидуальной потребности в вывозе мусора, а одновременно всем собственникам и пользователям жилых помещений в МКД. Даже если собственник конкретного жилого помещения в МКД не проживает в нем и никак не использует свою квартиру, у него все равно должен сохраняться интерес, во-первых, к сохранению комфортных условий проживания в доме, а во-вторых, к состоянию МКД в целом, поскольку данное жилое помещение является не только возможным местом жительства самого собственника и (или) членов его семьи, но и потенциальным источником его дохода, а в случае продажи жилого помещения или сдачи его в коммерческий наем на цену договора влияет, в том числе, общее состояние дома и прилегающей к нему территории. Это означает, что удовлетворение интереса собственника жилого помещения в его сохранности фактически возможно лишь при условии поддержания дома в целом и прилегающей к нему территории (включая мусорные площадки) в состоянии, соответствующем санитарно-эпидемиологическим требованиям. А оно обеспечивается, помимо прочего, за счет оказания региональным оператором коммунальной услуги по обращению с ТКО;
- 6.
7. коммунальная услуга по обращению с ТКО направлена не только на удовлетворение частных интересов собственников (чистота и аккуратность в МКД и рядом), но и на достижение общественно значимых целей по предотвращению вредного воздействия ТКО на здоровье человека и сохранению благоприятной окружающей среды. Поэтому возложение на них обязанности по внесению платы за обращение с ТКО согласуется с конституционными предписаниями об обязанности каждого сохранять природу и окружающую среду и сбалансированности прав и обязанностей гражданина (ст. 58 и ст. 75.1 Конституции РФ), а также с требованием об обеспечении разумного баланса публичных и частных интересов. Регулирование в этой сфере должно быть сбалансировано в первую очередь с защитой таких конституционно значимых ценностей, как жизнь и здоровье граждан и экологическая безопасность окружающей среды (ст. 7, ч. 1 ст. 20, подп. "д" ч. 1 ст. 72 Конституции РФ).

## 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

Подробности у консультантов (812) 327-09-10

ЖКХ - ПРОФ



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА САМОЛИЧНО ИЗМЕНИЛА СПОСОБ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПРЕМОНТА СО СПЕЦСЧЕТА НА ФОНД РЕГОПЕРАТОРА. ИСТОРИЯ ОДНОГО МКД



Собственники одного из МКД г. Калининграда решили формировать фонд капремонта на спецсчете и определили владельца спецсчета, которым стал региональный оператор—специализированная некоммерческая организация Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в МКД». Также собственники выбрали уполномоченное лицо, от их имени взаимодействующее с владельцем счета (далее—истец).

Некоторое время жильцы МКД не получали платежных документов на уплату взносов за капремонт, а когда получили—очень удивились. Оказалось, что у них накопилась внушительная задолженность, а фонд капремонта теперь формируется не на спецсчете, а на счете регионального оператора—«в общем котле».

## Что произошло:

у Фонда не было полномочий на расчет взносов за капремонт и выставление платежных документов, так как истец не заключил с Фондом соответствующий договор. Самостоятельно (без платежных документов) собственники МКД за капремонт не платили, и у них образовалась задолженность.

Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области сообщило Фонду о том, что размер фактических поступлений взносов на капремонт составил менее 50% от размера начислений (ч. 8 ст. 173 Жилищного кодекса РФ). С учетом этого Фонд направил истцу, как представителю собственников МКД, уведомление о необходимости погасить задолженность в течение 5 месяцев (ч. 9.1 ст. 173 ЖК РФ). Аналогичные обращения были направлены и через ГИС ЖКХ (ч. 5 ст. 172 ЖК РФ).

Задолженность собственники не погасили, о чем Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области сообщило органу местного самоуправления. Администрация ГО «Город Калининград» вынесла постановление, которым в отношении спорного МКД изменила способ формирования фонда капремонта—со спецсчета на счет регионального оператора («общий котел»).

Истец посчитал такое изменение незаконным, так как Фонд ненадлежащим образом проинформировал собственников о наличии задолженности. Направляя истцу соответствующее уведомление, Фонд ошибся адресом. Уведомление получил другой собственник МКД, а остальные жильцы так и не узнали о долгах и перспективах формирования фонда капремонта на счете регионального оператора. О том, что собственники делают взносы уже не на спецсчет, истец узнал только спустя два года после «перехода» на счет регионального оператора.

В итоге истец обратился в суд. В исковом заявлении просил признать незаконной процедуру информирования собственников о наличии задолженности по уплате взносов на капремонт, а также взыскать с Фонда судебные расходы—666 рублей 60 копеек.

Фонд иск не признал и указал:

обязанность по уплате взносов на капремонт возникла у собственников в установленный срок после того, как МКД был включен в региональную программу капремонта (еще в ее первую редакцию). Отсутствие платежных документов не освобождает собственников от уплаты таких взносов. Кроме того, Фонд направлял уведомления о задолженности как почтой, так и через ГИС ЖКХ.

**Суды трех инстанций отказали в удовлетворении иска** (определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-18218/2022). Они согласились с доводами Фонда и не усмотрели в его действиях нарушений обязательств, предусмотренных ст. 173 ЖК РФ.

Также суды отметили: истец, являющийся уполномоченным на взаимодействие с владельцем спецсчета, «с целью проявления должной осмотрительности и разумности, мог и должен был узнать о наличии задолженности через Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства».

Относительно довода об ошибке в адресе: сам истец не оспаривает то обстоятельство, что уведомление от Фонда получил один из собственников МКД, имевший возможность передать его истцу—лицу, которому это уведомление и было направлено.



# ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ

## ПРИЕМКА НОВЫХ ДОМОВ В ГИС ЖКХ. ОСОБЕННОСТИ И СРОКИ

Ситуация с приемом новых домов на управление складывается чаще у УК, нежели у ТСЖ или ЖСК. Но и в ТСЖ могут происходить изменения по количеству управляемых МКД.

Собственники также на общем собрании принимают решение о вхождении их дома в состав уже действующего ТСЖ или передаче МКД в управление УК. Но помимо этого передача домов может осуществляться на основании решения органа местного самоуправления ОМС.

Как правило это происходит, когда жилой дом по каким-либо причинам (отзыв лицензии у УК, в новых дома, ликвидации УО и пр.) находится без управления.

В частности, сегодня мы рассмотрим ситуацию и пошаговый регламент действий при присоединении новых домов в ГИС ЖКХ.

### 1. РАЗМЕСТИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ДОГОВОРЕ УПРАВЛЕНИЯ

Итак, при принятии новых домов в управление первым делом необходимо добавить новый договор управления. Для ТСЖ и ЖСК – это устав.

Для добавления договора управления/устава в ГИС ЖКХ нужно выполнить следующие действия:

**Объекты управления -> Договоры управления -> Добавить договор управления.**

Далее заполнить все поля и необходимые реквизиты в разделе «Стороны договора» и прикрепить скан-образ договора, на основании которого будет осуществляться управление МКД.

**Особенности:** Если дома в управление были переданы ОМС, то необходимо информацию о данном решении и его скан-образ.

После внесения данных сохраните.

### 2. ДОБАВИТЬ НОВЫЙ ДОМ В ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

После сохранения данных по договору управления становится доступен функционал для добавления нового дома в договор.

Для этого выполните следующие действия:

**Перечень управляемых объектов -> Добавить управляемый объект -> Выбрать адрес МКД и период управления.**

Далее нужно сохранить и разместить информацию об управляемом доме.

Получение реестра  
собственников

от 10 руб/пом

за 7 рабочих дней

Узнать подробности у  
консультантов

info@gkhhhelp.ru  
(812) 327-09-10

Актуальная информация из Росреестра  
Адаптированный реестр для собрания

ЖКХ - ПРОФ

**Особенности:** Часто наблюдается ситуация, что статус дома «Утвержден» появляется не сразу, так как факт положительного решения о передаче МКД в управление должен быть подтвержден ОМС и/или ГЖН. В этом случае, если дома отправляются на проверку и имеют статус «на утверждении». Проверка может занять некоторое время и это нужно иметь в виду.

### 3. РАЗМЕСТИТЬ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

После добавления нового МКД в перечень управляемых объектов необходимо разместить информацию о договоре. Если этого не сделать, то договор будет в статусе «Проект», а значит не будет виден в открытой части ГИС ЖКХ и собственникам в их личных кабинетах



### СРОКИ РАЗМЕЩЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ О ДОГОВОРЕ УПРАВЛЕНИЯ И НОВОМ МКД

Как и при первом раскрытии информации об УО сроки остаются неизменными: не позднее 15 дней с момента начала управления МКД или произошедших изменений.

Разместите данные об уставе ТСЖ/Договоре управления МКД, реквизиты и электронный образ протокола, адрес МКД, информацию о МКД и иное.

#### 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](mailto:info@gkhhhelp.ru) и наши специалисты ответят на них в следующем выпуске

## В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Управление несколькими домами в одном ТСЖ. Особенности законодательства
- **Вопрос-ответ:** Как обнаружить хищение средств в ТСЖ, ЖСК или СНТ
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** выгрузка данных при прямых договорах

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.