

УПРАВЛЯЙ ЖИЛЬЁМ КАЧЕСТВЕННО

выпуск #48



Скачать
свежий выпуск

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

Ежемесячно эксперты ЖКХ-Проф собирают все актуальные новости и события сферы ЖКХ, судебную практику и отвечают на вопросы руководителей и специалистов УО на самые наболевшие вопросы в Новостном Дайджесте.

В этом выпуске читайте:



Актуальная тема выпуска:

- Документооборот в ТСЖ. Какие документы должны быть в ТСЖ/ТСН



Вопрос-ответ:

- Смена юридического адреса ТСЖ на общедомовое имущество



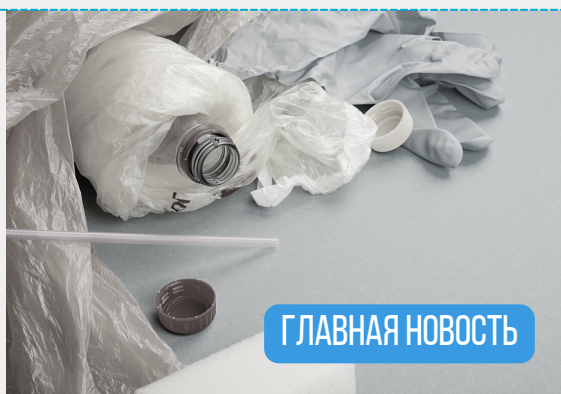
Судебная практика:

- Споры с регоператором в связи с переходом на сортировку мусора: на что обратил внимание Верховный Суд
- Видеокамеры в многоквартирных домах. Нарушают ли закон об обработке ПД? Правовая позиция суда



Эксперт ГИС ЖКХ:

- Отчет о капремонте. Какую информацию разместить в ГИС и в какие сроки?



ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ

ПРИНЯТ ЗАКОН О ДОСУДЕБНОМ УРЕГУЛИРОВАНИИ СПОРОВ ПО ТАРИФАМ ТКО

7 октября 2022 г. Федеральный закон от 07.10.2022 № 391-ФЗ "О внесении изменений в статью 5 Федерального закона "Об отходах производства и потребления" был подписан президентом РФ и опубликован на официальном портале правовой информации.

Указанный закон в статью 5 Федерального закона от 24 июня 1998 года N 89-ФЗ Об отходах производства и потребления" внес 2 значимых изменения:

- утверждение порядка рассмотрения в досудебном порядке споров;
- определение уполномоченного федерального органа исполнительной власти по рассмотрению в досудебном порядке споров.

Читайте в этом кратком обзоре ЖКХ-Проф [на gkhhelp.ru](https://gkhhelp.ru)

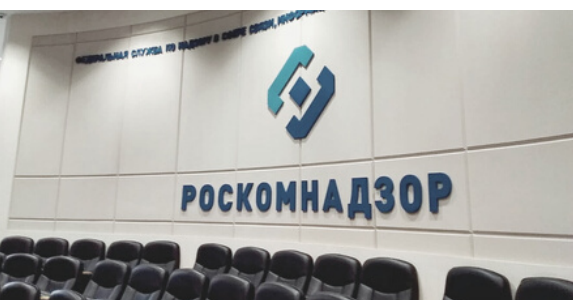
Присоединяйтесь к нашим социальным сетям, чтобы всегда оставаться в курсе новостей ЖКХ.



НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОСС НУЖНО УВЕДОМЛЯТЬ РОСКОМНАДЗОР

Письмо Роскомнадзора № 08-84259



16.09.2022 Роскомнадзор выпустил Письмо № 08-84259, где разъяснил необходимость инициатора уведомлять о проведении ОСС еще и Роскомнадзор:

В связи с вступлением в силу положений закона N 266-ФЗ от 14.07.2022 обработка персональных данных должна осуществляться с уведомлением уполномоченного органа, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 22.

С 01.09.2022 часть 2 ст. 22 применяется в новой редакции, где сокращается перечень оснований, допускающих обработку персональных данных без уведомления. Проведения общего собрания собственников помещений или членов ТСЖ/ЖСК не входит в этот перечень. А значит, **при принятии решения о проведении ОСС нужно подать уведомление в Роскомнадзор о начале обработки персональных данных.**

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

ВЫНЕСТИ ВОПРОСЫ НА ГОЛОСОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ МОЖНО БУДЕТ ЧЕРЕЗ ГОСУСЛУГИ

Законопроект №78299-8

На рассмотрении Госдумы в настоящее время находится законопроект № 78299-8 «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ».

Законопроект предлагает обеспечить возможность направления гражданами предложений по повестке дня общего собрания собственников помещений в МКД и возможность голосования по вопросам повестки дня общего собрания на едином портале госуслуг. Документ принят в первом чтении 19 мая 2022 г.

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

ПРОДЛЕНИЕ ЛИЦЕНЗИЙ УО НАЧАЛСЯ 11 ОКТАБРЯ, НО ЕГО МОГУТ ПРОДЛИТЬ

Законопроект № 207208-8

Приём заявлений от УО на продление лицензий начался 11 октября. Часть органов ГЖН уже разместила на своих сайтах разъяснения по этому процессу и шаблон заявления для УО.

Но продление лицензии могут сдвинуть на 01.06.2023 г. Такой законопроект с 7 октября находится на рассмотрении в Госдуме.

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

Обучающий вебинар

Взыскание задолженности за ЖКУ в 2022-2023 гг.

[Узнать подробнее](#)

Регистрация на вебинар открыта!
Кол-во мест ограничено



gkhhelp.ru

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

ДОКУМЕНТООБОРОТ В ТСЖ.

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ ДОЛЖНЫ БЫТЬ В ТСЖ/ТСН

Товарищество собственников жилья (недвижимости) или ТСЖ/ТСН представляет собой некоммерческую организацию. Ее деятельность основана на нормах действующего гражданского и жилищного законодательства.

Как правило деятельность ТСЖ и ТСН ведется в соответствии с его внутренними документами, поэтому при оформлении такой документации следует ответствен-

но подойти к этому вопросу.

Культура обращения с документами, документальным и архивным фондом компании – важный признак добросовестности и серьезности участника рынка ЖКХ-услуг.

Правление ТСЖ или ТСН, а также собственники, которые планируют создать товарищество в многоквартирном доме, должны знать какой перечень необходимых документов нужен для осуществления хозяйственной деятельности товарищества.

О том [какие документы нужно иметь председателю ТСЖ/ТСН, как руководителю](#) мы рассказываем в этой статье.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ В ТСЖ/ТСН

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 26.03.2019 г. № 101-ст был утвержден и введен ГОСТ Р ИСО 15489-1-2019 «Информация и документация. Управление документами», который содержит ряд важных понятий и формирует общие принципы документооборота и делопроизводства в организации.

В силу закона правила документооборота по системе стандартизации применяются на добровольной основе одинаковым образом, за исключением публичного заявления о соответствии национальному стандарту (п. 1 и 3 ст. 26 Федерального закона от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации»).

Список документов, которые должны иметь все ТСЖ и ТСН немалый. Для удобства проверки и фиксации наличия или отсутствия каких-либо документов мы подготовили стандартную номенклатуру дел в ТСЖ или ТСН с краткими пояснениями о содержании документа.

НОМЕНКЛАТУРА ДЕЛ ТСЖ/ТСН:

1. Корреспонденция: исходящая и входящая

Необходимо вести журнал учета входящих и исходящих писем и документов. По правилам ведения документооборота принято при поступлении письма или иного документа в ТСЖ присваивать входящий номер. Аналогично при отправке писем или документов нужно присваивать исходящий номер с фиксацией в журнале учета.

2. Документы Управления ТСЖ и ТСН

- Правоустанавливающие документы ТСЖ

Такие как Устав, Свидетельство о том, что товарищество внесено в ЕГРЮЛ, право на владение земельным участком, коды статистики и т.д.), а также печать ТСЖ/ТСН.

- Внутренние ЛНА

Это приказы, распоряжения, положения, инструкции, должностные обязанности). В том числе положение об обработке персональных данных в ТСЖ/ТСН.

- Протоколы заседаний правления ТСЖ
- Протоколы ОСЧ ТСЖ



- Протоколы ОСС МКД
- Реестр членов ТСЖ, Журнал учета заявлений о вступлении в члены ТСЖ
- Реестр собственников МКД
- Отчеты ревизионной комиссии ТСЖ/ТСН
- Журнал учета обращений для ознакомления с документами ТСЖ

3. Техническая документация МКД постоянного хранения

- Технический паспорт МКД
- Техпаспорт на лифт, акты периодического технического освидетельствования лифтов (проводятся не реже 1 раза в 12 мес) – в случае наличия в МКД
- Схемы планировки;
- Схемы внутридомовых инженерных сетей;
- Акты ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета (ОДПУ)

4. Документы бухгалтерского учета в ТСЖ

- Справка об открытии расчетного счета организации (при наличии спецсчета у ТСЖ/ТСН должна быть отдельная справка на открытие спецсчета). Реквизиты расчетного счета. Как правило оформляются на бланке организации;
- Счета на оплату и Акты выполненных работ по договорам;
- Обязательные платежи членов/не членов ТСЖ (начисления, оплата, списки лицевых счетов, должники и т.д.);
- Отчеты в ФНС, ПФР, ФСС, ГЖИ. Допускается хранение в электронном виде при наличии отметки о принятии контролирующим органом (при наличии ЭДО);
- Зарплата;
- Авансовые отчеты.

5. Документы регистрационного учета, паспортный стол (при наличии)

- Свидетельства о собственности на жилые помещения (копии);
- Домовая книга МКД;
- Журнал учета выданных справок, выписок и иных документов;
- Пр. документы.

6. Договора ТСЖ с поставщиками и жителями МКД

- С организациями:

Данный перечень договоров можно разделить на две основные группы.

Первая группа договоров – проведение обслуживания, вторая – осуществление управления. Основное отличие данных договоров заключается в том, что касаясь первой группы обязательства по обеспечению жильцов коммунальными услугами берет на себя компания (договора с РСО).

Если же говорить о второй группе договоров, то компания полноправно может принимать решения и распоряжаться денежными средствами (текущий ремонт в доме, уборка, дератизация и пр.).

- С собственниками не членами ТСЖ:

Данный вид договоров заключается с собственниками помещений в МКД, не вступившими в члены ТСЖ, в целях содержания и ремонта общедомового имущества в доме.

- С жителями МКД:

Договора на дополнительные услуги, оказываемые ТСЖ или ТСН, в том числе на установку и оплату за ХВС, ГВС, стоки по ИПУ.

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

7. Документы по текущей финансово- хозяйственной деятельности ТСЖ

- Смета доходов и расходов ТСЖ, отчеты по выполнению сметы;
- Журнал учета показаний ОДПУ на ХВС, ГВС, тепло, потребления электроэнергии МОП;
- Акты осмотров ОИ МКД.

8. Законодательные акты

- ФЗ, Постановления, решения, приказы федеральных, региональных органов власти, ОМС и иных контролирурующих органов, регламентирующие работу ТСЖ и ТСН.

9. Дополнительные документы

СниПы, ГОСТы, Мет.рекомендации и и т.д. по содержанию и ремонту жилого фонда.

Описанный в статье перечень необходимых документов для ТСЖ и ТСН, т.е. в процессе деятельности организации список документов может дополняться.

ПРАВИЛА ВЕДЕНИЯ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТСЖ

При ведении документооборота в ТСЖ и ТСН **не стоит забывать и о правилах оформления документации:**

1. Основные виды документов товарищества и их реквизиты должны, как правило, оформляться на бланках и иметь установленный комплекс реквизитов и стабильный порядок их расположения;
2. Наименование товарищества собственников жилья указывается в точном соответствии с его Уставом. Допускается сокращённое наименование, установленное Уставом и зафиксированное в выписке из ЕГРЮЛ;
3. Датой документа товарищества является дата его подписания, для документа, принимаемого коллегиальным органом (общим собранием членов ТСЖ, правлением товарищества) – дата его принятия, для утверждаемого документа – дата утверждения. Дата документа проставляется должностным лицом, подписывающим или утверждающим документ, например, председателем правления или главным бухгалтером ТСЖ. Необходимо помнить, что документы вступают в силу с момента их подписания (или утверждения), если в тексте или законодательством не предусмотрена иная дата;
4. Даты подписания, утверждения, согласования документа товарищества, а также даты, содержащиеся в тексте должны оформляться цифровым способом (например, 10.08.2022 г.).
5. В документах ТСЖ финансового характера применяется словесно-цифровой способ написания дат: 10 августа 2011 г. При ссылке в тексте на правовой акт, хозяйственный договор ТСЖ или иной документ дата проставляется следующим образом: договор №36-Д от 01.03.2011 г.;
6. Исходящие документы ТСЖ оформляются только на официальном бланке организации;
7. Документы, направляемые сторонним организациям от имени ТСЖ, подписываются председателем правления, его заместителем или лицом, уполномоченным на это. В состав входят: наименование должности лица, подписавшего документ, личная подпись и ее расшифровка. Например, – Председатель правления ТСЖ «_____» (В.В.Иванов).
8. Финансовые документы подписываются председателем правления и главным бухгалтером ТСЖ.

Это только некоторые требования делопроизводства в товариществе собственников жилья.

Если вам интересно, чтобы наши эксперты рассмотрели более подробно о документообороте ТСЖ, ТСН и ЖСК и его особенностях, то напишите нам на info@gkhhelp.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





СМЕНА ЮРИДИЧЕСКОГО АДРЕСА ТСЖ НА ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО

Нам задали вопрос:

Если ТСЖ хочет поменять свой юридический адрес, можно ли в качестве местонахождения юридического лица использовать одно из помещений, находящихся в общедомовой собственности собственников помещений в МКД? Если да, то какие документы для этого нужны?

Отвечает практикующий юрист ЖКХ-Проф Евгений Шинденков:

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС ТСЖ

Сведения о месте нахождения ТСЖ включаются в его устав (ч. 2 ст. 135 ЖК РФ). Важно учитывать, что местонахождение юридического лица и его юридический адрес – это не идентичные понятия. В случае отсутствия ТСЖ по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, ФНС вносит отметку о недостоверности данных ТСЖ. А это чревато большими проблемами и бюрократической волокитой для бухгалтерии и правления товарищества.

Согласно п. 2, 3 ст. 54 ГК РФ место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории РФ путем указания наименования населенного пункта (муниципального образования). В ЕГРЮЛ должен быть внесен адрес юридического лица в пределах места его нахождения (это также предусмотрено пп. «в» п. 1 ст. 5 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»).

Наименование, фирменное наименование и место нахождения юридического лица приводятся в его учредительном документе и в ЕГРЮЛ, а в случае, если юридическое лицо действует на основании типового устава, утвержденного уполномоченным государственным органом, – только в ЕГРЮЛ (п. 5 ст. 54 ГК РФ). В связи с этим изменение сведений ЕГРЮЛ в части адреса юридического лица в рамках его места нахождения, указанного в учредительных документах, не требует внесения изменений в учредительные документы независимо от того, был ли в них ранее указан такой адрес, если только иное прямо не предусмотрено учредительными документами юридического лица (п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 61). Следовательно, юридическое лицо в случае изменения адреса места нахождения может не вносить поправки в учредительные документы, если адрес сменяется в рамках одного населенного пункта (муниципального образования).

О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТСЖ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно ч.2,4 ст.36 ЖК РФ собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общедомовым имуществом. По решению собственников помещений в МКД, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В силу п. 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся:

- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в доме иными лицами;
- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общедомового имущества.

Решения принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).



Таким образом, помещение, относящееся к общему имуществу в МКД, можно использовать в качестве юридического адреса ТСЖ, если на общем собрании собственников помещений в доме принято решение о разрешении товариществу пользоваться помещением. В решении должно быть указано, в каких целях будет использоваться помещение и на каких условиях (безвозмездно или за плату, в течение какого времени), а также определено лицо, уполномоченное заключить с ТСЖ договор об использовании помещения от имени собственников помещений в МКД (это может быть любой собственник помещения в доме)

Если смена юридического адреса ТСЖ влечет изменение местонахождения товарищества, отраженного в уставе и ЕГРЮЛ, в учредительный документ нужно внести соответствующие поправки (скорее всего, в описанной ситуации этого не происходит).

О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТСЖ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

В связи со сменой юридического адреса ТСЖ нужно внести соответствующие изменения в ЕГРЮЛ.

По норме п. 5 ст. 5 Федерального закона № 129-ФЗ, если иное не установлено данным и иными федеральными законами, юридическое лицо в течение семи рабочих дней со дня изменения содержащихся в ЕГРЮЛ сведений, предусмотренных п. 1 указанной статьи, обязано сообщить об этом в регистрирующий орган по месту своего нахождения путем представления соответствующих документов. Перечень документов назван в ст. 17 Федерального закона № 129-ФЗ.

Так, для внесения в ЕГРЮЛ изменений, касающихся сведений о юридическом лице, но не связанных с внесением поправок в учредительные документы юридического лица, в регистрирующий орган представляется подписанное заявителем заявление по форме Р13014, утвержденной Приказом ФНС России от 31.08.2020 № ЕД-7-14/617@ (приложение 4). В заявлении подтверждается, что вносимые изменения соответствуют установленным законодательством РФ требованиям и содержащиеся в нем сведения достоверны.

Если внесение в ЕГРЮЛ поправок связано с изменением места нахождения юридического лица, к заявлению должно быть приложено решение об изменении места нахождения, принятое организацией. Для внесения в ЕГРЮЛ сведений о том, что юридическим лицом принято решение об изменении места нахождения, в регистрирующий орган в течение трех рабочих дней после дня принятия данного решения представляются соответствующие документы. К заявлению о внесении в ЕГРЮЛ сведений об изменении адреса юридического лица, при котором изменяется его место нахождения, также должны быть приложены документы, подтверждающие наличие у юридического лица или лица, имеющего право без доверенности действовать от его имени, права пользования в отношении объекта недвижимости или его части, расположенных по новому адресу юридического лица. Документы для государственной регистрации изменения адреса юридического лица, при котором изменяется его место нахождения, не могут быть представлены в регистрирующий орган до истечения двадцати дней с момента внесения в ЕГРЮЛ сведений о том, что юридическим лицом принято решение об изменении адреса, при котором изменяется его место нахождения.

ИЗ ВЫШЕИЗЛОЖЕННОГО СЛЕДУЕТ

В качестве адреса юридического лица (ТСЖ) **можно использовать помещение, являющееся общедолевой собственностью собственников** помещений в МКД (общее имущество), если:

- на общем собрании собственниками помещений в МКД принято соответствующее решение;
- ТСЖ заключило с собственниками договор о передаче ему в пользование помещения;
- в устав ТСЖ внесены сведения о новом местонахождении товарищества (если смена адреса влечет изменение местонахождения товарищества, чего, скорее всего, в описанной ситуации не происходит).

В связи с изменением юридического адреса ТСЖ не забудьте внести соответствующие поправки в ЕГРЮЛ.

Помощь в подготовке и подаче документов для смены юридического адреса ТСЖ/ТСН, ЖСК, СНТ окажут юристы **ЖКХ-Проф**.

Стоимость услуги по смене адреса ТСЖ:

- - **2500 р.** без изменения Устава
- - **5000 р.** с внесением изменений в Устав

Получите первичную консультацию по [тел +7 812 327 09 10](tel:+78123270910) или по эл.почте info@gkhhelp.ru

СПОРЫ С РЕГОПЕРАТОРОМ В СВЯЗИ С ПЕРЕХОДОМ НА СОРТИРОВКУ МУСОРА.

НА ЧТО ОБРАТИЛ ВНИМАНИЕ ВЕРХОВНЫЙ СУД

Тройка судей СК ЭС ВС РФ вернула на пересмотр в первую инстанцию спор об изменении договора между ТСЖ и региональным "мусорным" оператором в связи с переходом на раздельное накопление ТКО – нижестоящие суды формально подошли к определению способа учета массы и объема ТКО, не оценили его во взаимосвязи с иными существенными условиями

договора, и поэтому обновленный пункт договор извратил существо отношений, связанных с сортировкой и раздельным накоплением отходов.

Суть разбирательства:

Собственники МКД приняли решение о раздельном сборе и вывозе мусора, а также о подобающем переоборудовании контейнерных площадок. Ссылаясь на это решение ОСС и переход региона на раздельный сбор ТКО, ТСЖ потребовало у регоператора изменить пункт о порядке учета массы и объема ТКО в действующем договоре:

- первоначально данный пункт устанавливал обязанность сторон производить учет объема и (или) массы ТКО расчетным путем, исходя из нормативов накопления ТКО, выраженных в количественных показателях объема. Нормативы накопления отходов устанавливаются Правительством области;
- а ТСЖ предлагало производить учет объема и (или) массы ТКО расчетным путем исходя из количества и объема мусорных контейнеров, фактически вывезенных оператором с места накопления отходов за расчетный период.

Региональный оператор настаивал на первоначально редакции спорного пункта, потому что при расчетах, как хочет ТСЖ, в соответствии с абз. 3 подп. "а" пункта 5 Правил коммерческого учета ТКО № 505 (по количеству контейнеров), стоимость его услуг возрастет, что обернется убытками для ТСЖ (так и произошло).

Суды трех инстанций приняли "промежуточное" решение – изменили спорный пункт договора, но укоротили редакцию, предложенную ТСЖ; вышло вот что: "Коммерческий учет объема ТКО производится в соответствии с абз. 3 подп. "а" п. 5 Правил № 505 расчетным путем исходя из количества и объема контейнеров для накопления ТКО, установленных в местах накопления ТКО за расчетный период". Слов "фактически вывезенных" в редакции суда не было, и это привело именно к удорожанию услуг регоператора, – ведь теперь он стал вывозить контейнеры в количестве, указанном в договоре (2 контейнера по 1,1 куб м), и в сроки, указанные в договоре (ежедневно), невзирая на то, что эти контейнеры полупустые или практически пустые. ТСЖ стало платить не по нормативам накопления, а за перевозку контейнеров с площадки на полигон и обратно. Поэтому долг ТСЖ перед регоператором за время прохождения спора по инстанциям многократно возрос.

Верховный Суд РФ вернул дело в арбитражный суд области, указав на следующее:

- ключевым пунктом спорного договора, по существу которого у сторон имеются разногласия, является пункт, регулирующий порядок учета объема и (или) массы ТКО;
- согласно п. 8 Правил № 505 при раздельном накоплении ТКО в целях осуществления расчетов по договорам в области обращения с ТКО коммерческий учет ТКО осуществляется в соответствии с абз. 3 подп. "а" п. 5 Правил № 505, то есть исходя из количества и объема контейнеров для накопления ТКО, установленных в местах накопления ТКО;
- требуя заключить дополнительное соглашение к договору, ТСЖ сослалось на осуществление раздельного сбора ТКО на территории области и просило внести изменения в соответствии с абз. 3 подп. "а" п. 5 Правил № 505. Суды пришли к выводу о неправомерном уклонении регоператора от изменения правил учета объема и (массы) ТКО и внесли изменения в спорный пункт, потому что регоператор получил решение ОСС о раздельном накоплении ТКО, а это решение обязательно для реализации;



- однако суды упустили главное – предложение ТСЖ об изменении договора обусловлено стремлением снизить стоимость оказываемых регоператором услуг путем определения объема ТКО не по нормативу накопления, а по факту – исходя из количества и объема мусорных баков, фактически вывезенных оператором. Между тем, отмененные судебные акты вопреки положениям ст. 170 АПК РФ не содержат ни выводов в части заявленного требования об осуществлении коммерческого учета объема отходов исходя из фактически вывезенных оператором контейнеров, ни мотивов, по которым отвергнуто данное требование;
- при этом спорный договор устанавливает такие количество и периодичность вывоза контейнеров, которые согласованы при заключении сторонами договора исходя из нормативов накопления ТКО. Суды, ссылаясь на наличие решения о раздельном накоплении, не учли, что в договоре не прописаны положения об осуществлении сортировки ТКО, такой порядок не закреплён, количество и виды контейнеров, способ складирования ТКО и КГО, указанные в приложении к договору, остались неизменными по сравнению со старой редакцией договора;
- представители ТСЖ пояснили суду, что при установленном ежедневном графике вывозятся не полностью заполненные контейнеры, поскольку ТКО и КГО в объеме, предусмотренном договором, ежедневно не набирается, в связи с чем расчет учета объема ТКО исходя из количества, объема установленных контейнеров и площади складирования КГО, согласованных в договоре, а также без учета раздельного сбора отходов привел к многократному увеличению платы за вывоз мусора. Таким образом, условие о расчетах в принятой судом редакции оказалось обременительным для ТСЖ;
- принципы добросовестного поведения участников гражданских правоотношений не исключают обязанности суда оценивать условия договора с точки зрения их разумности и справедливости, принципа соблюдения баланса законных интересов участников данных правоотношений. При этом нужно учитывать, что условия договора, с одной стороны, не должны быть явно обременительными для ТСЖ, которое представляет интересы собственников и пользователей жилых помещений, а с другой стороны, должны отражать интересы регионального оператора;
- суды не оценили взаимосвязь существенных условий договора, каковыми в силу п. 25 Правил № 1156 являются планируемый объем и (или) масса транспортируемых ТКО, их состав, периодичность и время вывоза, способ коммерческого учета количества ТКО, не сопоставили указанные условия с точки зрения разумности внесения изменений в способ коммерческого учета объема ТКО в принятой судами редакции и соответствия внесенных изменений иным существенным условиям договора;
- изменение судом условия о расчете объема ТКО привело к ухудшению положения ТСЖ и удорожанию стоимости услуг по сравнению с тем, что было, и, наоборот, поставило оператора в более выгодное положение, о чем свидетельствует, в частности, предъявление им нового иска о взыскании с ТСЖ задолженности в значительном размере;
- при этом, как следует из картотеки арбитражных дел, до настоящего времени при подаче регоператором исковых заявлений о взыскании задолженности ТСЖ предъявляет встречное требование о внесении изменений в условия договора, что свидетельствует о не устранении разногласий сторон по существенным условиям договора после принятия обжалуемых судебных актов и не достижения цели судопроизводства в соответствии со ст. 2 АПК РФ, а также цели, преследуемой товариществом;
- между тем в соответствии с ч. 1 ст. 8 АПК РФ арбитражный суд не вправе своими действиями ставить какую-либо из сторон в преимущественное положение, равно как и умалять права одной из сторон;
- таким образом, суды неполно исследовали обстоятельства, которые имели существенное значение для разрешения спора в части внесения изменений в спорный пункт договора, в том числе в редакции, предложенной товариществом, поэтому дело в этой части подлежит направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Кроме того, ВС РФ отметил, что при новом рассмотрении дела суду надлежит исследовать все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора с учетом условий договора и требований санитарного законодательства.

К сведению: как раз недавно предметом судебного контроля ВС РФ и стала именно та норма санитарного законодательства, которая – для случаев раздельного накопления ТКО – предписывает, тем не менее, иметь то же самое количество баков, которое рассчитано по нормам накопления несортированных ТКО. ВС РФ пришел к выводу, что эта норма прав собственников ТКО – хоть сортированных, хоть нет, – не нарушает (Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23 августа 2022 #301-ЭС22-6261).

ВИДЕОКАМЕРЫ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ. НАРУШАЮТ ЛИ ЗАКОН ОБ ОБРАБОТКЕ ПД?

ПОЗИЦИЯ СУДОВ РАЗНОЙ ЮРИСДИКЦИИ

Системы видеонаблюдения используют не только государственными органами и частными предпринимателями, но и жителями многоквартирных домов для защиты частной территории дома.

Не всегда и не все собственники довольны установкой видеокамер в МКД. А кто-то и вовсе считает это нарушением законодательства РФ.

Судебная практика по вопросу законности установки видеокамер в МКД

В одном деле собственники квартиры пытались добиться от ТСЖ демонтажа камер видеонаблюдения и выплаты компенсации морального вреда, считая такую установку и организацию видеонаблюдения незаконными, нарушающими их личные права на тайну частной жизни (Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2019 № 88-100/2019). Ответчик вину не признал, указав, что видеокамеры были установлены на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в сторону квартиры собственников квартиры видеокамеры не направлены, и входная дверь квартиры не попадает в зону видеофиксации.

Восьмой кассационный суд общей юрисдикции оставил без удовлетворения жалобу истцов, определив, что суды нижестоящих инстанций обоснованно не усмотрели в действиях ответчика нарушения прав на неприкосновенность частной жизни и защиту персональных данных. Свое решение суд обосновал позицией, согласно которой право истцов не было нарушено, поскольку установленные ответчиками камеры видеонаблюдения не способны фиксировать состояние внутренних помещений квартиры истцов, а факт размещения в общедоступном месте камер видеонаблюдения не является деятельностью по обработке персональных данных.

В другом похожем деле суд также не усмотрел в действиях ответчика – установление камер видеонаблюдения – нарушения положений законодательства о персональных данных (Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 27 января 2021 по делу № 88-235/2021, 2-4082/2019). Третий кассационный суд общей юрисдикции определил, что установка видеокамеры на фасаде дома с направлением на придомовую территорию не свидетельствует о совершении действий по хранению, использованию, распространению сведений о частной жизни истца. Представленные в материалы дела доказательства в виде фотографий фиксируют факт установки камеры, но не подтверждают, что за истцом и членами его семьи велось постоянное видеонаблюдение со стороны ответчика.

Суд посчитал, что если видеокамера установлена с целью обеспечения сохранности имущества, а ответчику доступен только тот объем информации, который доступен обычному наблюдателю, то установка такой камеры права истца не нарушает.

Таким образом судебная практика демонстрирует следующий подход:

- Использование системы видеонаблюдения в многоквартирном доме не является деятельностью по обработке персональных данных, в связи с чем установка таких систем не попадает под положения Закона №152-ФЗ.
- Тем не менее, в некоторых ситуациях установка камер видеонаблюдения может быть признана незаконной – например, если их установка не была согласована на общем собрании собственников (Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 12 февраля 2020 № 88-2343/2020 по делу № 2-344/2019).
- Однако такие споры выходят за рамки вопроса о соотношении использования систем видеонаблюдения и соблюдения законодательства о персональных данных."



Присоединяйтесь к нашим социальным сетям, чтобы всегда оставаться в курсе свежей судебной практики ЖКХ.



ОТЧЕТ О КАПРЕМОНТЕ. КАКУЮ ИНФОРМАЦИЮ РАЗМЕСТИТЬ В ГИС И В КАКИЕ СРОКИ?

Эксперты ГИС ЖКХ продолжают делиться знаниями и опытом. Сегодня рассказываем о том, какую информацию о капремонте, как и в какие сроки разместить в информационной системе ГИС ЖКХ,

Каждый квартал организации, являющиеся владельцами спецсчета, обязаны размещать в информационной системе ГИС ЖКХ сведения о капремонте (раздел 10 Приказа Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 февраля 2016 г. N 74/114/пр "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства").

К этим организациям относятся, как УК, так и ТСЖ, ТСН и ЖСК.

Размещению в ГИС ЖКХ подлежат следующие сведения о капремонте для организаций, являющихся владельцами спецсчета:

- **Решения собственников по капитальному ремонту:** о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, о проведении капитального ремонта, об установлении взноса на капитальный ремонт и т.д.

Решения собственников размещаются через раздел «Голосования».

Срок размещения – не позднее 10 дней с даты оформления протокола общего собрания собственников.

- **Информацию о специальных счетах капитального ремонта.**

Размещение платежных реквизитов осуществляется в разделе «Администрирование». Изменение платежных реквизитов доступно представителю организации с правом доступа «Совершение сделок с использованием системы», а также руководителю организации, который имеет статус «Администратор организации в ГИС ЖКХ». При иных правах доступа в систему данная информация не будет доступна к размещению.

Срок размещения – не позднее 5 дней с момента открытия спецсчета в банке.

- **Информация о размере фонда капремонта, размере взносов и о порядке предоставления платежных документов**

Это можно сделать в разделе «Реестр сведений по капитальному ремонту». Разместить решение об установлении размера фонда и взносов капитального ремонта производится через кнопку «Добавить решение». Далее необходимо выбрать тип решения, которое планируете разместить и заполнить всю информацию в системе ГИС ЖКХ. После заполнения информации нужно разместить ее в ГИС ЖКХ, нажав на кнопку.

Срок размещения – не позднее 7 дней с момента получения сведений.

- **Информация о договорах и актах выполнения работ по капитальному ремонту.**

Это раздел заполняется в случае, если проводится капремонт и оплаты происходят со спецсчета ТСЖ, ТСН, ЖСК или УК.

Необходимо разместить сканобразы договоров и актов выполненных работ по договору капремонта. Размещение информации происходит через вкладку «Реестр договоров».

Срок размещения – не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным. Например, данные за период с 1 июля по 30 сентября, публикуйте до 10 октября

- **Информация о факте оплаты работ по капитальному ремонту.**

Оплаты, выполненные со спецсчета в качестве авансовых и/или полных оплат по этим договорам оказания услуг/выполнения работ и/или поставкам материалов для проведения капремонта в доме также подлежат размещению. Аналогично необходимо разместить информацию, если были возвраты оплат по договорам. Размещение информации происходит через вкладку «Реестр договоров».

Срок размещения – до 30 числа месяца, следующего за отчетным кварталом. Например, данные с 1 октября по 31 декабря, нужно публиковать до 31 января следующего года.

- **Информация о совершенных операциях и остатке денежных средств.**

Объем денежных средств, поступивших на спецсчет, а также информация об остатке на начало и окончание периода. Нужно сразу в 2 вкладки:

1. - информация о размере фондов разместить в разделе «Информация о размере фондов».
2. - операции и остатки в разделе Спецсчет.

Информация вносится согласно отчету о капремонте, поданному бухгалтерией в Жилнадзор.

Срок размещения - не позднее 10 дней с момента окончания отчетного периода/квартала. Например, информацию за 3 квартал нужно подать до 10 октября.

[Получить чек-лист по заполнению ГИС ЖКХ](#)

Раскрытие информации по деятельности ТСЖ/ТСН, ЖСК, УК в ГИС ЖКХ согласно Федеральному закону №209-ФЗ и Приказу N 74/114/пр

- - **базовое - 4500 р.** (первичное, в том числе регистрация на портале ГИС ЖКХ)
- - **ежемесячное - 2300 р.**

Аудит ГИС ЖКХ бесплатно при заключении договора!

Консультация специалиста по ГИС ЖКХ

по тел +7 812 327-09-10 или по электронной почте info@gkhhhelp.ru

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

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Подготовка сметы на 2023 г. Как составить и утвердить смету ТСЖ/ТСН, ЖСК и СНТ?
- **Вопрос-ответ:** "Безболезненная" смена бухгалтера
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Топ-5 ошибок при размещении в ГИС ЖКХ

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 в сфере ЖКХ.