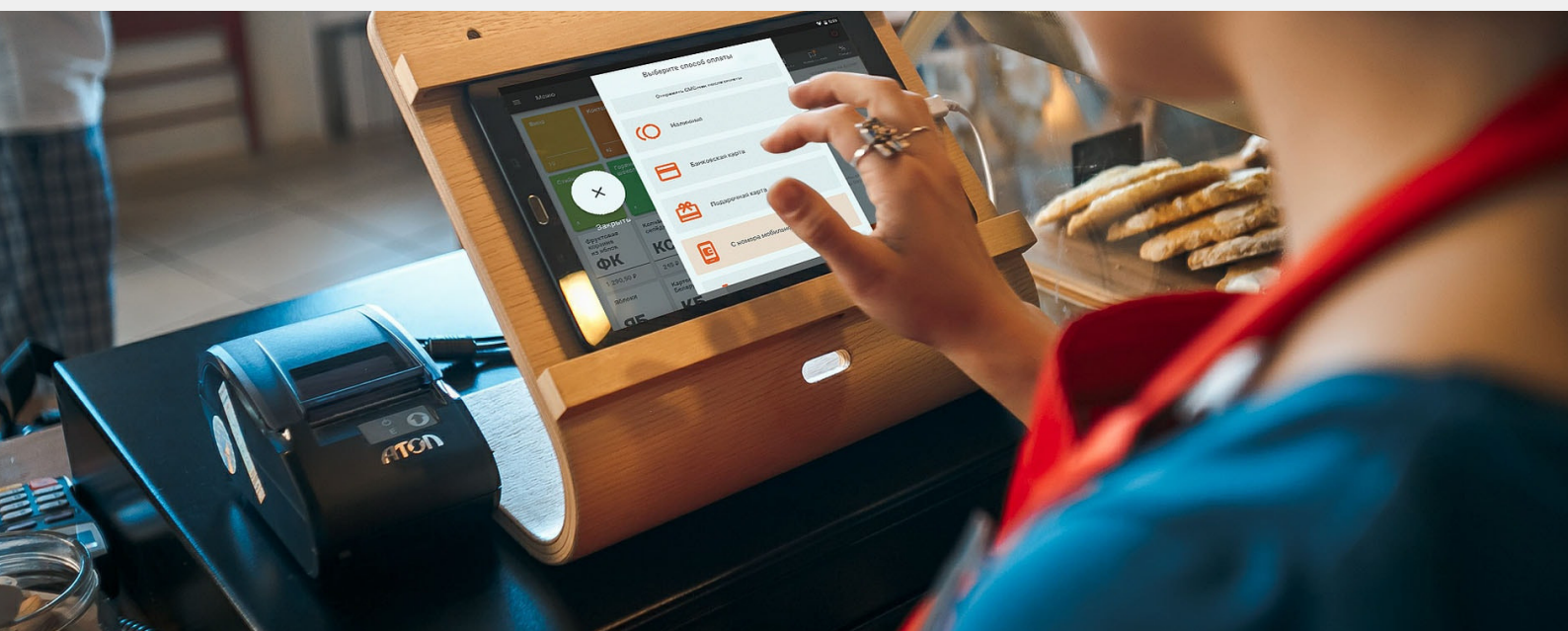




ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ МЕСЯЦА

ОНЛАЙН-КАССЫ

Если УК и ТСЖ, оказывая услуги населению и собственники оплачивают эти услуги через банк (расчеты ведутся с использованием электронных средств платежа), то не применять онлайн-ККТ можно только до 01.07.2018г.

УК и ТСЖ вправе не применять онлайн-ККТ до 01.07.2019 при условии выдачи ими БСО в прежнем порядке. Это хорошая новость для тех, кто принимает наличные платежи непосредственно в кассу. Именно в этой ситуации работник УК (ТСЖ) может выдать физическому лицу БСО, подтверждающий прием денежных средств. Подробнее по ссылке

ПРОЕКТЫ ЗАКОНОВ. ЧЕГО ОЖИДАТЬ?

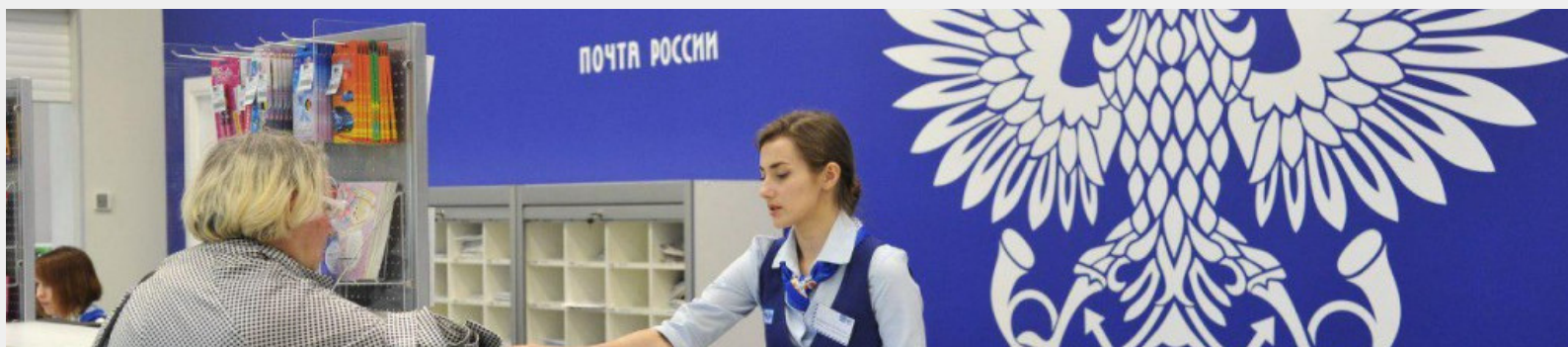
ВНЕСУДЕБНОЕ ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ЗАРПЛАТЕ

Проект закона разработан
Минтрудом

Госинспекторы труда смогут не только выдавать работодателям предписания об устранении нарушения в виде невыплаты зарплаты, как сейчас, но и принимать решения о ее принудительном взыскании (в случае неисполнения работодателем предписания).

Госинспектор составит такое решение, подпишет, заверит печатью территориального

органа Роструда и направит для исполнения в службу судебных приставов, а копию - работодателю. То есть это решение будет иметь силу исполнительного документа.



ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС - АДРЕС ПОЧТОВОГО ОТДЕЛЕНИЯ

Проект закона
разрабатывается
Минэкономразвития

Вновь создаваемым юрлицам разрешат указывать при регистрации в качестве своего адреса адрес почтового отделения в пределах их местонахождения. Это и связь с ними обеспечит, и их затраты на открытие бизнеса снизит. Ведь на этой стадии иногда еще нет средств на аренду помещения или оно попросту не требуется в силу специфики деятельности.

ШТРАФ ЗА НЕПЕРЕЧИСЛЕНИЕ ЗАРПЛАТЫ В УДОБНЫЙ ДЛЯ РАБОТНИКА БАНК

Проект закона разработан
Минтрудом

ТК РФ предписывает перечислять зарплату работнику в тот банк, который указан в его заявлении. И Минтруд предлагает наказывать за отказ в перечислении зарплаты в выбранный работником банк так же, как и за невыплату зарплаты. То есть работодателю будет грозить предупреждение либо штраф: для ИП - от 1 000 до 5 000 руб., для организации - от 30 000 до 50 000 руб., а для ее руководителя - от 10 000 до 20 000 руб. Сейчас же за это наказывают по общей норме, предусматривающей ответственность за нарушения трудового законодательства в целом. Причем штраф для руководителей ниже (1 000 - 5 000 руб.).



РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

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

С 1 января 2018 года все УК в регионах обязаны раскрывать информацию в ГИС ЖКХ. Только для Управляющих Организаций Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя действуют иные условия – для них обязанность раскрытия информации в ГИС ЖКХ наступает с 1 июля 2019, а до этой даты ТСЖ, ТСН, ЖСК и УК обязаны раскрывать информацию о деятельности необходимо на сайтах reformagkh.ru и gilkom-complex.ru.

ЖКХ-Проф специализируется на раскрытии информации в соответствии с Постановлением 731. Мы помогаем правильно оформить раскрытие информации о ЖСК, ТСЖ/ТСН и Управляющих Компаниях, а также предоставляет квалифицированные услуги для Управляющих Организаций сферы ЖКХ:

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

Срок исполнения
30 календарных дней

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

отдельно оплачивается
получение ЭЦП

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

анализ раскрытой информации по
731 Постановлению

ГДЕ СКАЧАТЬ ОБРАЗЦЫ ТРУДОВЫХ ДОКУМЕНТОВ

На портале Онлайнинспекция.рф запущен сервис "Банк документов". Сервис содержит бланки и образцы заполнения документов, которые оформляются в процессе трудовых отношений.

В банке содержатся как обязательные, утвержденные формы документов, так и те, бланки для которых специально не утверждались, но регулярно применяются в кадровом документообороте (например, бланки заявлений о приеме на работу или об увольнении, расчетного листка и т.д.).



ВЫПИСКА ИЗ ЕГРЮЛ: ЭЛЕКТРОННАЯ ВЕРСИЯ САМАЯ АКТУАЛЬНАЯ

Сведения из ЕГРЮЛ или ЕГРИП можно получить при помощи специального сервиса на сайте ФНС <https://service.nalog.ru/vyp/>. Такая выписка содержит самые свежие сведения и совершенно бесплатна.

Налоговики уверяют, что данные из реестров становятся доступны пользователям уже в течение нескольких часов после их обновления.

Сформированная при помощи онлайн-сервиса выписка содержит усиленную квалифицированную подпись и равнозначна по силе выписке на бумажном носителе. Помимо этого, не стоит забывать, что за получение сведений из ЕГРЮЛ (ЕГРИП) в электронном виде плата не взимается. А плата за получение бумажной выписки составляет 200 руб. (а за срочное предоставление выписки - 400 руб.).

НАЛОГОВАЯ ПЕРЕПЛАТА СПАСЕТ ОТ ПЕНЕЙ ЗА НЕДОИМКУ

Если у организации есть переплата по налогу, которая больше или равна текущему платежу по этому налогу, то в случае неперечисления (несвоевременного перечисления) очередного платежа сотрудники ИФНС не должны начислять пени.

Ведь при наличии излишне уплаченного налога за предыдущий отчетный период эта сумма зачитывается в счет исполнения налоговых обязательств за последующий отчетный период. А значит, если суммы переплаты хватает на то, чтобы перекрыть потенциальную задолженность, недоимка вовсе не возникнет. Соответственно, пени начислять просто не на что.

Кстати, по той же причине наличие переплаты по налогу может спасти и от штрафа за неуплату (неполную уплату) налога. Или уменьшить сумму штрафа, если переплата небольшая.

Письмо Минфина от 15.03.2018 N 03-02-07/1/16043



ПРОВЕРКА ГЖИ, ПРОКУРАТУРЫ

СУД С СОБСТВЕННИКОМ

У ВАС СЛОЖНАЯ СИТУАЦИЯ?

Звоните! Мы поможем!

**ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ И
КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ**

ДЛЯ ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК

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

ПН-ПТ 9:30 - 18:00



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

ПОДСЧЕТ ГОЛОСОВ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

Согласно ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД является органом управления этим домом. Общее собрание собственников проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосо-

вание.

Общее собрание собственников помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ). По общему правилу, из которого есть исключения, предусмотренные ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, решения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в собрании.

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в МКД являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, имеющие юридические последствия в виде возложения на собственников помещений обязанностей в отношении общего имущества в доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей. Данные документы подлежат размещению в ГИС ЖКХ лицом, инициировавшим проведение общего собрания.

ПРО ПРОТОКОЛ

Приказом Минстроя РФ от 25.12.2015 N 937/пр, действующим с 29.04.2016, утверждены Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в МКД.

Обратите внимание: Требования вступили в силу 29.04.2016, поэтому не могут распространять свое действие на отношения, возникшие до указанной даты, вследствие чего не применяются, допустим, к протоколу собрания собственников помещений в МКД от 19.06.2013.

На основании п. 3 Требований протокол общего собрания ведется и оформляется секретарем общего собрания, кандидатура которого избирается решением общего собрания. Перечень обязательных реквизитов протокола приведен в п. 4:

- наименование документа (протокол общего собрания собственников помещений в МКД);
- дата и регистрационный номер протокола общего собрания. Это дата составления протокола, которая должна соответствовать дате подведения итогов (окончания

- подсчета голосов) общего собрания, и порядковый номер общего собрания в течение календарного года;
- дата и место проведения общего собрания;
- заголовок к содержательной части протокола (должен содержать адрес МКД, вид общего собрания (годовое, внеочередное) и форму его проведения (очное, заочное, очно-заочное голосование));
- содержательная часть протокола, состоящая из двух частей (вводной и основной). Вводная часть включает в себя среди прочего сведения об общем количестве голосов собственников помещений в МКД и количестве голосов собственников, принявших участие в голосовании на общем собрании;
- место (адрес) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование. С учетом изменений, внесенных в Жилищный кодекс Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ и действующих с 11.01.2018, речь идет о месте хранения копий протоколов и решений;
- приложения к протоколу общего собрания (в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания);
- подпись.



ПРО ЛИЦ, ПРОВОДЯЩИХ ПОДСЧЕТ ГОЛОСОВ

Как отметил Минстрой в Письме от 28.02.2018 N 7252-ЕС/04, жилищное законодательство не содержит прямых норм, указывающих на обязательное создание счетной комиссии, к компетенции которой относится подсчет голосов по итогам проведения общих собраний собственников помещений в МКД, и в нем не определены требования к лицам, осуществляющим подсчет голосов. А в отсутствие прямых норм в специальном законодательстве могут применяться нормы гражданского законодательства, регулирующего сходные отношения (п. 104 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25). К решениям собраний применяются правила гл. 9.1 ГК РФ (ст. 181.1 - 181.5) постольку, поскольку законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное (п. 1 ст. 181.1 ГК РФ).

Согласно п. 3 ст. 181.2 ГК РФ о принятии собранием решения составляется протокол в письменной форме. Он подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания. При этом в протоколе должны быть указаны среди прочего сведения о лицах, проводивших подсчет голосов. Это обязательное требование пп. 4 п. 4 пп. 4 п. 5 данной статьи.

- Итак, счетная комиссия должна быть. Кстати, на это указано и в Методических рекомендациях по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в МКД. Однако этот документ носит именно рекомендательный, а не обязательный характер.
- В Методических рекомендациях сказано, что подведение итогов голосования по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания, осуществляется счетной комиссией, члены которой избираются на общем собрании (п. 6). Протокол общего собрания составляется в письменной форме, подписывается председателем и секретарем общего собрания, а также членами счетной комиссии (п. 22).
- В состав счетной комиссии могут входить председатель и секретарь собрания собственников помещений в МКД. Состав счетной комиссии определяется решением собственников помещений в доме. Вопросы об избрании председателя и секретаря общего собрания, лицах, проводивших подсчет голосов, рекомендуется включать в повестку дня каждого собрания.



ПРО ОСПОРИМОСТЬ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ

Отсутствие сведений о лицах, проводивших подсчет голосов, является существенным нарушением правил составления протокола, поскольку не позволяет установить перечень лиц, принявших участие в голосовании, проверить правильность подсчета голосов и установить наличие кворума, и основанием для признания судом собрания недействительным. Решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона (п. 1 ст. 181.4 ГК РФ) также в случае, когда:

- допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
- у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении.

Важно, что согласно п. 3 ст. 181.4 ГК РФ решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участие в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения. Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случае, если его волеизъявление при голосовании было нарушено.

Аналогичная норма права содержится в ч. 6 ст. 46 ЖК РФ. Собственник помещения в МКД вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса, в том случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения, а также если данным решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если:

1. Голос указанного собственника не мог повлиять на результаты голосования;
2. Допущенные нарушения не являются существенными;
3. Принятое решение не повлекло причинение убытков данному собственнику.

Поэтому решения общего собрания собственников помещений в МКД, принятые по вопросам их компетенции, являются оспоримыми и обязательны для всех собственников помещений в доме до признания их судом недействительными. В том числе это касается решений, оформленных протоколами общих собраний собственников помещений в МКД, подписанных только инициатором собраний.

ПРО ОТДЕЛЬНЫЙ ПРОТОКОЛ СЧЕТНОЙ КОМИССИИ

- На этот счет также высказался Минстрой, напомнив, что письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.
- Итак, исчерпывающий список требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в МКД установлен Приказом Минстроя РФ N 937/пр. Отсутствие отдельного протокола счетной комиссии по итогам голосования на общем собрании собственников помещений в МКД не влияет на легитимность итогов голосования по вопросам повестки дня и не является обязательным требованием действующего законодательства.
-
- Подробнее на сайте: gkhhelp.ru



ВОПРОСЫ ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

ПОДВАЛ НАШЕГО ЖИЛОГО ДОМА И ЛЮК НА ЧЕРДАК ПОСТОЯННО ОТКРЫТЫ. КТО ДОЛЖЕН ЗА ЭТИМ СЛЕДИТЬ?

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170, входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок, ключи должны храниться в организациях по содержанию жилищного фонда. О месте хранения делается соответствующая надпись на двери. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок, доступ на чердак посторонних лиц не допускается. Ответственность за соблюдение данных требований лежит на обслуживающей организации.

СОСЕДИ СВЕРХУ НЕ ЗАКРЫЛИ КРАН И ЗАЛИЛИ НАС, КТО ДОЛЖЕН СОСТАВИТЬ АКТ И КТО НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ?

Обслуживающая организация должна составить акт о заливе квартиры. Предприятие, учреждение, организация, а также граждане, причинившие ущерб жилым домам, жилым помещениям, инженерному оборудованию, объектам благоустройства, обязаны возместить причинённый ущерб.



СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ - СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Сразу в нескольких судебных актах поднимался вопрос об оплате системы видеонаблюдения, установленной в МКД. Относится ли к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД вопрос об оплате установки и обслуживания системы видеонаблюдения? Или это плата за дополнительную услугу, которая может взиматься только на основании договора, заключаемого исполнителем с каждым собственником помещения в МКД?

Суды единодушны: вопросы, касающиеся системы видеонаблюдения, должны решаться на общем собрании собственников помещений в МКД, поскольку затрагивают общее имущество. Отсюда следуют практические выводы:

- один из собственников помещений в МКД не вправе устанавливать без согласования с другими собственниками (на общем собрании) камеры видеонаблюдения на общем имуществе, в частности на лестничной площадке (Апелляционное определение Московского городского суда от 04.05.2017 N 33-16372/2017);
- монтаж системы видеонаблюдения - это услуга, непосредственно направленная на надлежащее содержание общего имущества, обеспечение безопасности и сохранности имущества собственников помещений в МКД, то есть на управление домом, при этом специфика услуг видеонаблюдения в МКД не предполагает их индивидуального предоставления отдельным собственникам. Решение общего собрания о монтаже системы видеонаблюдения не может быть признано ничтожным по тому основанию, что оно принято по вопросу, не входящему в компетенцию собрания (Определение ВС РФ от 20.06.2017 N 11-КГ17-13);
- поскольку плата за видеонаблюдение входит в состав платы за содержание жилого

помещения, она подлежит уплате собственниками помещений соразмерно доле в праве общей собственности. Начисление платы за видеонаблюдение не согласно доле в праве общей собственности на общее имущество, а с квартиры не соответствует закону.
(Постановление АС ЗСО от 17.11.2017 N Ф04-4609/2017 по делу N А70-2248/2017).



РЕШЕНИЕ ТСЖ О ЗАПРЕТЕ ДОСТУПА НА ПРИДОМОВУЮ ТЕРРИТОРИЮ НЕЗАКОННО

Предметом рассмотрения в Определении ВС РФ от 14.11.2017 N 78-КГ17-80 стало решение общего собрания собственников помещений в МКД об утверждении порядка пользования земельным участком, на котором расположен дом. Согласно данному порядку право въезда на территорию имеют только собственники помещений жилого дома и их личный автотранспорт. Владельцу электронного устройства (дистанционного пульта управления автоматическими шлагбаумами) запрещено использовать его для въезда других автомобилей, допуск которых осуществляется диспетчером. В случае нарушения установленного порядка брелки блокируются.

Один из собственников передал свое помещение в аренду третьим лицам и выдал им брелки для проезда во двор дома. Его брелки были заблокированы.

Суд пришел к выводу, что ТСЖ, управляющее домом, фактически установило санкцию за нарушение порядка пользования земельным участком, что привело к запрету свободного проезда собственника помещения к своему жилищу, то есть к созданию препятствий, мешающих гражданину осуществлять правомочия по пользованию и распоряжению принадлежащей ему собственностью.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ отметила: "Действующим законодательством не предусмотрена блокировка доступа собственника на придомовую территорию на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома как санкция за нарушение установленного собранием порядка пользования земельным участком". Тот факт, что данный порядок не признан недействительным, не является безусловным основанием для его применения.

Собственники помещений в МКД как законные владельцы земельного участка, на котором расположен дом и который необходим для его эксплуатации, в силу положений ст. 304, 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения.

На этом же принципе основан вывод о незаконности запрета собственникам помещений в МКД на использование придомовой территории, в том числе с учетом установки ограждающих устройств в зависимости от своевременного внесения взноса на установку автоматических шлагбаумов и положительного голосования за их установку.

(Апелляционное определение Московского городского суда от 22.05.2017 по делу N 33-16437/2017).



ЖКХ-ПРОФ

КВАЛИФИЦИРОВАННАЯ ПОМОЩЬ
В СФЕРЕ ЖКХ

- **Раскрытие информации** на порталах Реформа ЖКХ и Жилком-Комплекс
- Регистрация на портале **ГИС ЖКХ**
- **Консультирование** председателей и бухгалтеров в сфере ЖКХ
- **Юридические услуги для сферы ЖКХ**

Подробности:

Тел.: +7 (812) 327-09-10

E-Mail: info@gkhhhelp.ru