ЖКХ - ПРОФ

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА #28

для информирования руководителей и бухгалтеров управляющих организаций сферы ЖКХ



Уважаемые руководители и председатели Управляющих Организаций!
Июнь в разгаре, а Управляющие Организации и не думают отдыхать: уже вступили в силу изменения в Жилищный Кодекс РФ, а с 1 июля будут действовать новые тарифы на ЖКУ.

Об этом и других актуальных темах читайте в свежем выпуске Аналитической записки для сферы ЖКХ:

- Актуальная тема: В каких случаях может произойти смена УО? Как этого избежать?
- Вопрос-ответ: Что Роскомнадзор может проверить в ТСЖ?
- Эксперт ГИС ЖКХ: Что обязательно должно быть раскрыто на порталах ГИС, reformagkh.ru и gilkom-complex.ru?

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ МЕСЯЦА



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ТСЖ, ЖСК И УК ЗА ОТСУТСТВИЕ РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ

С 1 июля 2019 г. наступает ответственность УО за отсутствие раскрытия информации по 731 ПП РФ.

Напоминаем, что обязанность раскрывать информацию на порталах ГИС, reformagkh.ru и gilkom-complex.ru для ТСЖ и ЖСК наступила еще 1 января 2019 г. А для Управляющих Компаний обязанность наступила только с 1 января 2018 г.

Ответственность для ТСЖ, ЖСК и УК уже известна:

Штраф за нераскрытие информации может быть как для Управляющей организации (ТСЖ/ТСН, ЖСК или УК), так и для штатного работника.

Штраф для должностного лица — до 50 000 руб.; при этом должностное лицо подлежит в случае виновности смещению и лишению права на такую деятельность на срок до 3 лет. Для организации штраф может составлять от 250 000 до 300 000 руб.

Настоятельно рекомендуем Вам проверить раскрытие информации и устранить все пробелы до 1 июля 2019 г.!

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ЧТО ОЖИДАЕТ?



НОВЫЕ ПРАВИЛА ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ПРОЕКТИРОВАНИЮ ГАЗОИСПОЛЬЗУЮЩЕГО ОБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Приказ Минстроя № 789/пр
от 5 декабря 2018 г.



С 6 июня 2019 года начинает действовать СП 402.1325800.2018 «Здания жилые. Правила проектирования систем газопотребления» (утв. Приказом Минстроя России от 5 декабря 2018 г. № 789/пр).

В соответствии с п. 8.3 правил необходимо предусматривать в МКД системы контроля загазованности с автоматическим отключением подачи газа в след.местах:

- в теплогенераторных, предназначенных для встроенных или пристроенных помещений общественного назначения, расположенных в МКД;
- в помещениях квартир при размещении в них газоиспользующего оборудования.

Сигнализаторы загазованности должны быть сблокированы с быстродействующим запорным клапаном, установленным первым по ходу газа на внутреннем газопроводе жилого здания.

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru.

В ПЛАТЕЖКЕ ЗА «КОММУНАЛКУ» ПОЯВИТСЯ НОВАЯ СТРОКА

Федеральный закон № 320-ФЗ
от 03.08.2018

В 2019 году россиян ждет еще одна строка в квитанциях — за страхование жилья. В Москве она уже существует. Вскоре страховку планируется ввести и во всех остальных регионах. Например, в 32-метровой однушке с газовой плитой — платеж составит неполные 59 рублей. Хочешь, плати, хочешь, нет.

Поправки в страховое законодательство (они подписаны еще год назад и вступят в силу уже 4 августа 2019 г.) направлены на развитие регионального рынка страхования. Этот платеж тоже будет для граждан добровольным. Сумма платежа, как предполагают эксперты, будет в среднем по стране не более 3 руб. за кв. метр (сейчас в Моск-ве — 1,87 руб).

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru.

УСЛУГИ РАСЧЕТНОГО ЦЕНТРА ДЛЯ ЖКХ

ВСЕ УСЛУГИ ПО НАЧИСЛЕНИЮ И РАСЧЕТУ ЖКУ В ОДНОМ МЕСТЕ

- Прием показаний приборов учета
- Начисление ЖКУ, расчет пеней, Печать квитанций
- "Горячая линия" для жителей домов и др.услуги

ОТ 5000 РУБ/МЕС
ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС

Консультация БЕСПЛАТНО

ПОМОГАЕМ ТСЖ, ЖСК И УК СНИЖАТЬ РАСХОДЫ
ОСВОБОДИМ ОТ ОБЩЕНИЯ С ЖИЛЬЦАМИ И КОНТРОЛИРУЮЩИМИ ОРГАНАМИ

bpprof.ru
+7 812 327-09-10

ТАРИФЫ ЖКХ ПОВЫСЯТСЯ, НО ВСЕГО НА 0,5 % ВМЕСТО 5 %

Распоряжение Правительства РФ от 26.10.2017 № 2353-р



Вместо роста тарифов на «коммуналку» с 1 июля 2019 года квитанции подорожают всего на 0,5 %. Об этом сообщили 3 июня на заседании в Смольном. Это первый случай в России, когда сам город заставляет ресурсни-ков снижать свои затраты, не повышая тариф.

Притормозить «рост» тарифов удалось, в том числе, благодаря проверкам. Так, визит инспекторов на «Водо-канал» выявил завышения: ГУП закупал электроэнер-гию по цене, в среднем на 20 % выше рыночной, а по-тому переплачивал частной фирме полмиллиарда руб-лей в год. Естественно, все издержки сказывались на тарифе на воду.

Новаторские идеи Петербурга заложили в проект ФЗ «Об основах государственного тарифного регулирования".

Подробнее на портале http://gkhhelp.ru



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

В КАКИХ СЛУЧАЯХ МОЖЕТ ПРОИЗОЙТИ СМЕНА УО? КАК ЭТОГО ИЗБЕЖАТЬ?

Это действительно важный вопрос - вопрос о том, как может произойти смена УО и кто может её инициировать. Давайте разберёмся вместе.

Для начала напомним основные функции Управляющих Организаций (ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК) :

- Поддержание работы инженерных коммуникаций;
- Уборка дворовых территорий, подъездов, лифтов, поддержание чистоты.
- Текущий и капитальный ремонт в МКД
- Подготовка МКД в новому сезону (зима-лето)
  а также многочисленные другие.

Как правило, эти функции указываются в договоре управления МКД. Указанный договор должен подписываться сразу же после выбора жильцами и собственниками помещений МКД управляющей организации.

Кроме того , функции Управляющей Организации, а также ее полномочия, права и обязанности строго регламентированы на законодательном уровне следующими документами:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Госстроя №170 от 2003 года;
- Постановление Правительства РФ №354.

Именно этими нормативными документами УО нужно руководствоваться в своей деятельности.

СУЩЕСТВУЕТ НЕСКОЛЬКО ОСНОВАНИЙ, ПО КОТОРЫМ МОЖЕТ ПРОИЗОЙТИ СМЕНА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

1. ИСТЕЧЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД



Жилищный кодекс РФ устанавливает обязанности управляющей компании, которая должна делать все возможное и необходимое для того, чтобы обеспечить высокий уровень и комфорт проживания людей на подконтрольной территории.

Статья 162 ЖК РФ говорит о том, что управ-ление домом организацией осуществляется на основании специального договора об уп-равлении, который обязательно заключается с каждым отдельным жильцом дома. Срок договора управления составляет от 1 года до 5 лет, как правило.

По истечении срока возможна смена УО на иную управляющую организацию или продление полномочий действующей Управляющей Организации (ТСЖ, ЖСК и УК).

Срок управления МКД вы самостоятельно указываете в Договоре управления, который мы упоминали выше. Соответственно, в данном Договоре можно изначально указать максимально возможный срок управления недвижимостью (5 лет).

Если же срок управления МКД все же подходит к концу, то Управляющей Организации необ-ходимо за несколько месяцев до истечения срока действия договора управления провести ле-гитимное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, на котором поставить на повестку дня вопрос о продлении полномочий УО.

2. СМЕНА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД.

Всегда будут собственники помещений, недовольные работой Управляющих Организаций. Увы, это факт.

В этом случае договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно частями 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

Рассмотрим, что можем стать причиной смены Управляющей Организации по по инициативе собственников ниже:

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

УК, ТСЖ/ТСН И ЖСК

ОБЯЗАТЕЛЬНО: Для ТСЖ/ТСН ответственность за нераскрытие информации наступит уже с 1 июля 2019 г. Проверьте полноту раскрытия данных! **Подробнее** по ссылке: gkhhelp.ru.

ЖКХ-Проф помогает УК, ТСЖ/ТСН и ЖСК в раскрытии информации на порталах ГИС,reformagkh.ru и gilkom-complex.ru

Мы берем на себя все заботы по раскрытию информации, поможем избежать штрафов со стороны контролирующих органов и исправим ошибки в раскрытии!

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ГИС ЖКХ + РЕФОРМА ЖКХ
4900 РУБ.
Обеспечим раскрытие по 731 Постановлению за 5-10 раб.дней

РАСКРЫТИЕ НА ГИС ЖКХ
4950 РУБ./МЕС
Поможем избежать штрафов от контр.органов

АУДИТ РАЗМЕЩЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ
1000 РУБ.
Проверим полноту размещенной информации по 731 Постановлению



Рассмотрим, что можем стать причиной смены Управляющей Организации по инициативе собственников ниже:

- Отказ в предоставлении информации или непредставление ее в течении 5 рабочих дней
- Невыполнение услуг или работ по Договору Управления.
  Факт неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства должен быть юридически оформлен.
- Оказание услуг не в полном объеме или ненадлежащего качества

При смене УО по инициативе собственников помещений в МКД, собственникам нужно провести легитимное ОСС в соответствии со всеми нормами ЖК РФ.
ВАЖНО: собственникам необходимо получить решение ОСС, на котором бы за н смену УО проголосовала большая часть собственников жилья (более 50%).

Как избежать смены УО по инициативе собственников УО, если это не входило в ваши планы?

Если даже ваша управляющая организация была ранее привлечена за ненадлежащее исполнение своих обязанностей по управлению конкретным домом к административной ответственности государственной жилищной инспекцией, то не стоит расстраиваться. Еще не все потеряно!

Если такие факты имели место, причем неоднократно и в распоряжении собственников помещений имеются необходимые документы, следующим шагом должно стать проведение общего собрания в повестку дня которого должны быть включены, как минимум, эти вопросы:

- Расторжение договора управления с действующей управляющей организацией;
- Выбор новой управляющей организации;
- Утверждение существенных условий (сроки, цена, услуги и т.д.) с новой управляющей организацией.

Поскольку договорные правоотношения по управлению домом возникли между собственниками помещений и ответчиком, заявление об отказе от исполнения соответствующего договора по основанию, установленному частью 8.2 Жилищного кодекса, может быть сделано только собственниками помещений как стороной такого договора.
Если данные действия не будут выполнены, а вопросы в повестке дня ОСС будут некорректно или неполно сформулированы, то можно утверждать, что порядок расторжения заключенного с управляющей организацией договора, который предусмотрен нормами жилищного и гражданского законодательства, собственниками помещений соблюден не был.
А значит ОСС можно признать нелегитимным.





ЖКХ - ПРОФ

КОНСУЛЬТАЦИИ И ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ

для руководителей ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК

ПОМОЩЬ В СЛОЖНЫХ СИТУАЦИЯХ:

- *ПРОВЕРКИ КОНТРОЛИРУЮЩИХ ОРГАНОВ,*
- *ПОДГОТОВКА ОБЩИХ СОБРАНИЙ,*
- *СУДЫ С СОБСТВЕННИКАМИ*
- *НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ*

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

ПН-ПТ 9:30 - 18:00

3. ОТЗЫВ ЛИЦЕНЗИИ У ОРГАНИЗАЦИИ, КОТОРАЯ ЗАНИМАЕТСЯ УПРАВЛЕНИЕМ В МКД



Как гласит ч.1 ст.199 Жилищного Кодекса РФ, лицензию могут аннулировать только по решению суда, на основании письменного обращения в суд органа ГЖН с заявлением о нарушении УК лицензионных требований и не устранения их в срок.

Для этого у органа ГЖН на руках должно быть соответствующее решение лицензионной комиссии. В свою очередь, при принятии решения лицензионная комиссия руководствуется положением ч.2 ст.199 ЖК РФ.

Руководствуясь ч.5 ст.198 ЖК РФ, можно выделить следующие этапы процедуры аннулирования лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД:

- Орган ГЖН должен в течение 1 календарного года два и более раз выдать вам предписание по устранению нарушений лицензионных требований в отношении МКД, которые находятся в вашем управлении;
- Если вы не исполните предписания ГЖН или исполните их не должным образом, то уже суд 2 и более раз вынесет вам или ответственному должностному лиц УО административное наказание;
- Далее орган ГЖН в законодательном порядке и в установленные сроки исключает из реестра лицензий сведения о МКД, в отношении которых по решению суда вы совершили нарушение лицензионных требований.
- Лицензионная комиссия на основании имеющихся данных (если из реестра МКД ушло 15% площади МКД от общей площади домов) рассматривает вопрос об обращении на вас в суд с заявлением об аннулировании лицензии. Орган ГЖН на основании решения лицензионной комиссии уже может обращаться в суд с тре-бованием лишить вас лицензии.

ВАЖНО:

Управляющая компания осуществляет свою деятельность на основании заключенного с собственниками помещений в МКД договора управления. И надо отметить, что этот договор управления сохраняет свою силу и после аннулирования лицензии управляющей компании. Исходя из этого, по закону у жильцов МКД есть право принять решение, хотят ли они и в даль-нейшем пользоваться услугами вашей УК или нет.

То есть, отчасти судьба вашей управляющей компании находится в их руках. Если этот про-бел в законодательстве не будет устранен, то, возможно, в скором будущем будут не редки су-дебные разбирательства между контролирующими органами, УО и собственниками. Чтобы не попасть в эту неловкую ситуацию, рекомендуется исполнять все свои обязательства по соб-людению лицензионных требований.

Это самые частые случаи смены УО. Не теряйте бдительности, уважаемые руководители и председатели!

Важно отслеживать все изменения законодательства. Здесь на помощь придет наш портал gkhhelp.ru, где мы постоянно размещаем все важные новости и нововведения в сфере ЖКХ.



ПРОВЕДЕНИЕ ОСС

Квалифицированная поддержка специалистов ЖКХ-Проф по проведению ОСС для ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК.

СОПРОВОЖДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ “ПОД КЛЮЧ” - ОТ 10 000 РУБ.

Узнать подробнее
- > gkhhelp.ru

Получить консультацию
- > info@gkhhelp.ru
или +7 812 327-09-10



ВОПРОСЫ ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

ЧТО РОСКОМНАДЗОР МОЖЕТ ПРОВЕРИТЬ В ТСЖ?

Проверки со стороны контролирующих органов участились во всех сферах. Не избежать их и в ТСЖ.

Роскомнадзор проверяет соблюдение законов в области СМИ и информационных технологий. На основании ФЗ №293 проверка этим органом проводится раз в три года. Чаще осуществлять проверки без достаточных на то оснований запрещено.

Также осуществляет надзор над операторами персональных данных, проверяет компании, которые выполняют сбор и обработку информации о лицах: посетителях, работниках, клиентах. Проще говоря, под надзор попадают все субъекты, в штате которых работают люди и компании, которые собирают данные о клиентах персональные данные в каком-либо виде (документальном или электронном).

СПРАВКА! Персональные данные – это информация, нужная для исполнения служебных обязанностей. К примеру, это могут быть паспортные данные, сведения об образовании, семейном статусе.

Роскомнадзор проверит (в том числе и в ТСЖ):

1. Документы, включающие в себя персональные данные. Если проверка выездная – еще и условия их хранения, организацию места хранения. Собственно, хранение данных на предприятии может быть физическим или электронным, Роскомнадзор проверяет оба метода;
2. Обрабатывающие их системы (компьютеры и программы);
3. Внутренние нормативные акты, касающиеся обработки и хранения персональных данных, и их практическое соблюдение;
4. Сайт компании в интернете. Например, УО могут оштрафовать, если на его сайте производится сбор персональных данных (для регистрации нужно вводить свое имя, номер телефона), но не размещены подробности дальнейшей работы компании с персональными данными.

Перечень Внутренних нормативных актов, которые может проверить Роскомнадзор (обращаем ваше внимание, что перечень может изменяться):

- Учредительная документация (ИНН, устав и прочее).
- Уведомление о том, что фирма работает с Персональными данными (далее ПД).
- Перечень ПД, сбор которых осуществляется.
- Перечень работников, у которых есть доступ к данным.
- Приказ о допуске таких сотрудников к ПД.
- Инструкции для специалистов, которые работают с данными.
- Положение об ответственности сотрудников за разглашение ПД.
- Документ об обработке ПД.
- Бумаги, свидетельствующие о защите информации (план мероприятий и прочее).
- Соглашение о неразглашении ПД.
- Письменное согласие лиц на обработку.
- Журналы инструктажей относительно мер безопасности.
- Журналы учета носителей сведений.

Роскомнадзор также может затребовать и другие документы.



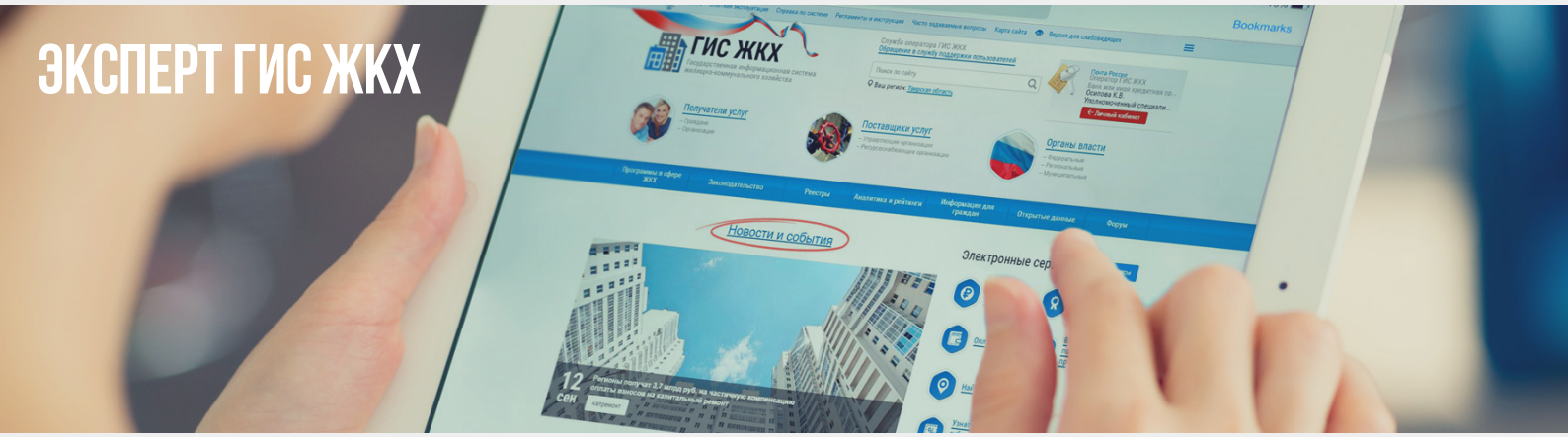
СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

«ВТОРЖЕНИЕ»: ВЕРХОВНЫЙ СУД РФ РАЗРЕШИЛ УК ЗАХОДИТЬ В КВАРТИРЫ

Верховный суд Определением от 7 мая 2019 г. № 4-КГ19-6 подтвердил, что у управляющей компании нет необходимости в особых причинах для того, чтобы зайти в квартиру лица.

Так, собственники жилья провели перепланировку и не смогли представить доказательств ее согласования в установленном порядке.

- Сотрудники управляющей компании (УК) желали произвести осмотр квартиры, но их не допустили.
- УК обратилась в суд, так как перепланировка затронула техническое и санитарное оборудование.
- Суд первой инстанции поддержал компанию, второй – жильцов. Апелляция при этом указала, что для визита сотрудников УК требуются такие основания как аварийная ситуация или жалобы соседей.
- Но Верховный суд с данным подходом не согласился: управляющая компания имеет право доступа в квартиру и без наличия специальных на то причин. Ведь это может быть необходимым, к примеру, для организации мероприятий по профилактике аварийных ситуаций или предотвращения нарушения прав других лиц (соседей).
- Одновременно высшая инстанция обратила внимание и на ограничения: посещения УК разрешаются не чаще раза в квартал. И время такого посещения обязательно следует согласовать заранее.



ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ

ЧТО ДОЛЖНО ОБЯЗАТЕЛЬНО БЫТЬ РАСКРЫТО НА ПОРТАЛАХ ГИС ЖКХ, REFORMAGKH.RU И GILKOM-COMPLEX.RU?

Обязательно должно быть раскрыто для членов и не-членов товарищества (ст. 143.1 ЖК РФ):

- общие сведения о юридическом лице;
- основные данные о деятельности;
- данные о ценах на проведение работ и услуг ;
- условия предоставления услуг и работ, порядок их проведения;

- какие работы и услуги предоставляются;
- тарифы ЖКХ.

Что подразумевается под общими сведениями о компании:

- как называется компания, ее реквизиты, адрес — юридический и фактический, кем зарегистрирована;
- сведения о лицах, физических и юридических, являющихся членами товарищества;
- данные о председателе, членах правления и ревизионной комиссии;
- режим работы компании.

Данные о хозяйственной деятельности — это:

- сметы за данный и предшествующий года, отчет о их выполнении;
- протоколы собраний;
- были ли аудиторские проверки, если да, то каков их итог?
- отчетность ревизионной комиссии;
- данные о договорах подряда;
- бухгалтерская итоговая документация за ушедшие 12 месяцев.

Что должна содержать сведения об услугах:

- годовой план за прошедший и настоящий года по ремонту и обслуживанию,
- итоги прошедшего года;
- имели ли место быть некачественно выполненные услуги, если да, то какие меры были приняты;
- случаи снижения платы за плохое качество работы или, например, превышение периода планового отключения горячей воды (к примеру, вместо двух недель был месяц).

Если имели место быть случаи привлечения организации к административной ответствен-ности, данные об этом также должны быть преданы огласке — копии протоколов, какие санкции были приняты.

Данные о тарифах должны регулярно обновляться и содержать подробный список всех тарифов, когда и на основании какого нормативного акта они были установлены.

По срокам раскрытия информации от наших специалистов подробно gkhhelp.ru

Как товарищество может сообщать собственникам сведения?

- через официальные печатные издания;
- в виде ответов на запросы;
- на официальном сайте ТСЖ в Сети, также на сайте органа исполнительной власти;
- размещением объявлений на стендах и инфостойках внутри помещений.

У вас есть вопросы к Экспертам по ГИС ЖКХ?
Пишите и наши специалисты бесплатно ответят на них в след.номере.
На самые интересные вопросы мы ответим лично!
Отправляйте вопросы на почту info@gkhhelp.ru или по тел. +7 (812)327-09-10

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ

- **Актуальная тема:** Онлайн-кассы для ТСЖ, ЖСК и УК в 2019. Кто не обойдется без кассы?
- **Вопрос-ответ:** Как в ТСЖ можно снизить расходы? Где взять дополнительные денежные поступления?
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Ответы на вопросы подписчиков

ПОДПИСЫВАЙСЯ НА РАССЫЛКУ, ЧТОБЫ НЕ ПРОПУСТИТЬ ВСЕ САМОЕ ВАЖНОЕ И НУЖНОЕ!