

*для информирования
руководителей и бухгалтеров управляющих
организаций сферы ЖКХ*



Уважаемые руководители и председатели Управляющих Организаций! Апрель подходит к концу, а задачи для Управляющих Организаций страны продолжают сменять одну на другую. Не успели мы внедрить АДС (подробнее [здесь](#)). Как наступила пора проведения Общих собраний и установки онлайн-касс.

Об этом и других актуальных темах читайте в новом выпуске Аналитической записки:

- **Актуальная тема:** Как оформить протокол ОСС в МКД. Новые правила оформления.
- **Вопрос-ответ:** Как провести подсчет голосов на ОСС?
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Какие данные о членах ТСЖ (УО) необходимо раскрывать на ГИС ЖКХ?

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ МЕСЯЦА

ОНЛАЙН-КАССЫ ДЛЯ ТСЖ, ЖСК И УК В 2019

В настоящее время все компании и ИП при расчете должны использовать контрольно-кассовую технику (ч.1 ст.1.2 ФЗ от 22.05.2003 № 54-ФЗ). Исключения составляют ТСЖ и УК (ч. 2 ст. 2 № 54-ФЗ). ДО 1 июля при получении оплаты от физических лиц в безналичном порядке ТСЖ/ЖСК/УК могут не применять ККТ. Однако **с 1 июля 2019 года** ТСЖ/ЖСК/УК должны будут использовать онлайн-кассы.

А пока УО вправе не применять ККТ, выдавая потребителю заполненный БСО по установленной форме.

Подробнее на сайте [ЖКХ-Проф gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru).

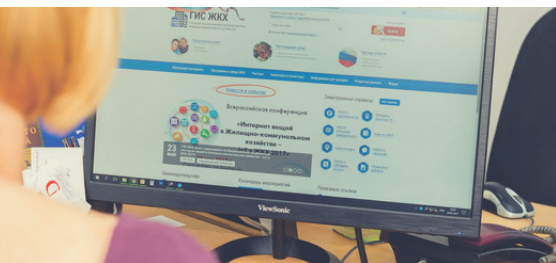




НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ЧЕГО ОЖИДАТЬ?

ДЛЯ КОГО ОТМЕНЯТ ШТРАФЫ ЗА НАРУШЕНИЕ ПОРЯДКА РАЗМЕЩЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ГИС ЖКХ ДО 1 ИЮЛЯ 2021 ГОДА

ст. 13.19.1 КоАП



Группа депутатов Госдумы во главе с Павлом Качкаевым предлагает приостановить до указанной даты действие ст.13.19.1 КоАП, которой предусмотрено административное наказание за нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ. Вместе с тем внесенным в Госдуму законопроектом не планируется освобождать от административной ответственности за совершение этого правонарушения должностных лиц:

- федерального органа исполнительной власти;
- государственного внебюджетного фонда;
- органа исполнительной власти субъекта РФ;
- органа государственного или муниципального жилищного надзора;
- оператора ГИС ЖКХ

Напомним, что за неразмещение в системе обязательной информации для должностных лиц предусмотрено наказание в виде предупреждения или административного штрафа в размере от 5 тыс. до 10 тыс. руб., а для юрлиц – в форме штрафа в размере от 30 тыс. до 50 тыс. руб. (ч. 1 ст. 13.19.1 КоАП РФ).

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru.

ПРИНЯТ ЗАКОН О ЗАПРЕТЕ НА РАЗМЕЩЕНИЕ ХОСТЕЛОВ В МКД

№ 59-ФЗ от 15 апреля 2019 г.

С 1 октября 2019 года использование жилого помещения в МКД для оказания гостиничных услуг будет исключено. Соответствующий федеральный закон подписал Президент РФ В.Путин(ФЗ от 15 апреля 2019 г. № 59-ФЗ "О внесении изменений в статью 17 ЖК Российской Федерации").

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

УК, ТСЖ/ТСН и ЖСК с 1 ЯНВАРЯ 2019 Г.

ПРОВЕРЬТЕ СЕБЯ: с 1 января 2019 г. все УО обязаны раскрывать информацию в ГИС ЖКХ и на Реформе ЖКХ! Для ТСЖ/ТСН ответственность за нераскрытие информации наступит с 1 июля 2019 г. Подробнее читайте по ссылке: gkhhelp.ru

ЖКХ-Проф предлагает вам квалифицированную помощь в раскрытии информации в ГИС ЖКХ, на Реформе ЖКХ и в соблюдении законодательства.

Мы берем на себя все заботы ЖСК, ТСЖ/ТСН, УК по раскрытию и поможем избежать штрафов со стороны контролирующих органов.

**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

УТОЧНЕН ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДА ОТ РАЗМЕЩЕНИЯ В БАНКЕ СРЕДСТВ ФОНДА КАПРЕМОНТА

№ 60-ФЗ от 15 апреля 2019 г.



С 26 апреля денежные средства, полученные региональным оператором и не относящиеся к фонду капремонта, будут зачисляться на отдельный счет. Причем уточняется, что их размещение на счете или счетах регионального оператора, открытых для размещения средств фонда капремонта, будет исключено.

С этой же даты начнет действовать правило, согласно которому доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете для средств капремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капремонта, будут зачисляться только на специальный счет регионального оператора, на котором формируются фонды капремонта (ФЗ от 15 апреля 2019 г. №60-ФЗ "О внесении изменений в статьи 170 и 179 ЖК РФ").

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru.



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

КАК ОФОРМИТЬ ПРОТОКОЛ ОСС. НОВЫЕ ПРАВИЛА ОФОРМЛЕНИЯ В 2019 Г.

Не дают заскучать нам законодательные органы РФ. Недалеко как 5 марта 2019 г вступил в силу Приказ № 44/пр «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядка направления под-

линников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор», принятый Минстроем РФ 28 января 2019 года.

Напомним читателям, что новый Приказ № 44/пр принят в связи с новыми требованиями Жилищного Кодекса РФ о порядке оформления и передаче подлинников протоколов Общих собраний собственников (далее - ОСС) в МКД и решений со всеми приложениями в жилищную инспекцию.

Сегодня мы с вами подробно разберем тему оформления нового протокола ОСС в связи с изменениями законодательства.

НОВЫЕ ПРАВИЛА ОФОРМЛЕНИЯ ПРОТОКОЛА ОСС И ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ:

Рассмотрим изменения согласно Приказу № 44/пр по пунктам:

Пункт 2 Требований

Протокол ОСС составляется «... не позднее, чем через 10 дней с даты проведения ОСС»;

Пункт 3 Требований

Кем оформляется протокол ОСС: Протокол ОСС оформляется секретарем ОСС (ранее протокол велся и оформлялся секретарем ОСС);

Пункт 4 Требований

Обязательные сведения в протоколе ОСС: Подробно указано, кто обязательно подписывает протокол ОСС. А именно: Председатель ОСС, секретарь ОСС, члены счетной комиссии ОСС. В случае неизбрания председателя ОСС (п. 23 Требований) — подписывает инициатор ОСС, а при организации ТСЖ и принятии устава ТСЖ — подписывают все собственники МКД (в силу ч. 1.1. ст. 136 ЖК РФ);



Пункт 8 Требований

Место проведения ОСС: В протоколе указывается место проведения ОСС — адрес очного ОСС или адрес, где осуществлялся сбор письменных решений при очно-заочной и заочной форме ОСС. При проведении ОСС через ГИС ЖКХ — адрес МКД (добавился пункт про голосование с помощью ГИС ЖКХ). Место и дата ОСС в протоколе и сообщении об ОСС должны были быть идентичны;

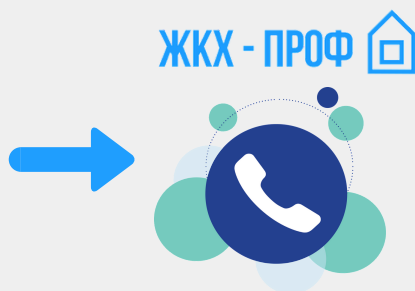
Пункт 9 Требований

Содержательная часть протокола ОСС: В пункт требований к заголовку содержательной части протокола ОСС добавились ссылки на статьи ЖК РФ;

Пункт 11 Требований

Сведения в вводной части протокола ОСС:

- 1) Обязательно указывать ИНН, ОГРН юридического лица — инициатора. А также № записи о государственной регистрации юридического лица.
- 2) Теперь сведения о председателе, секретаре и членах счетной комиссии расширены — обязательно указание, полного ФИО согласно паспорта (или иного документа), № помещения в МКД и реквизиты документа о собственности.
- 3) Списки приглашенных и присутствующих на ОСС — отдельные обязательные приложения к Протоколу ОСС (Ранее приглашенные просто указывались в Протоколе ОСС или оформлялись отдельным приложением при количестве более 15 человек);



ПОМОЩЬ В СЛОЖНЫХ СИТУАЦИЯХ:

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

КОНСУЛЬТАЦИИ И ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ

для руководителей
ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК

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

ПН-ПТ 9:30 - 18:00

Пункт 17 Требований

Изложение текста протокола от третьего лица:

Теперь не допускается:

- формулировка «Другие вопросы» или аналогичные по смысловому содержанию вопросы;
- не допускается возможность неоднозначного толкования вопросов;
- не допускается в одной формулировке вопроса объединение нескольких вопросов с разным смысловым содержанием;

Пункт 18 Требований

Требования к тексту каждого раздела протокола ОСС:

Теперь применяется след.формулировка в оформлении ОСС - «структурная единица основной части содержательной части Протокола ОСС». (ранее «текст каждого раздела Протокола ОСС»);



Пункт 20 Требований

Об обязательной нумерации Приложений к Протоколу ОСС:

В реестре собственников необходимо указывать форму собственности на помещение в МКД, площадь помещения и долю каждого собственника; Теперь требуется приложить копию сообщения об ОСС к протоколу

Теперь требуется приложить документы (можно копии) о направлении или вручении сообщения об ОСС либо о размещении его в МКД в доступном месте на основании решения ОСС или в ГИС ЖКХ (ранее необходимо было прикладывать реестр, подтверждающий вручение, способ направления, а также документы о получении сообщения или его размещение в МКД согласно решению ОСС.)

- Теперь письменные решения— обязательное приложение к протоколу ОСС. Ответственным за подготовку письменных бюллетеней (решений) является инициатор ОСС.

Пункт 21 Требований

Реквизиты подписи в Протоколе ОСС:

Установлены требования об обязательной нумерации Приложений к Протоколу ОСС и указания на номер приложения на его первом листе. Все приложения являются неотъемлемой частью протокола общего собрания;

Пункт 22 Требований

К подписям собственников в случае подписания ими протоколов ОСС при создании ТСЖ и принятии Устава в силу ст. 136 ЖК РФ.

Устанавливаются требования о реквизитах подписи — фамилии и инициалах подписавших протокол ОСС, саму подпись и дату ее проставления.

Приложения № 2

«Порядок направления подлинников решений собственников помещений в МКД и протоколов ОСС помещений в МКД в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющие государственный жилищный надзор».

Устанавливаются требования о направлении подлинников протокола ОСС и решений инициатором ОСС в управляющую организацию (ТСЖ, ЖСК), а при непосредственном способе управления — в орган ГЖН в течение 10 календарных дней со дня окончания ОСС или со дня его проведения.

Установлены требования о направлении подлинников протокола ОСС и решений инициатором ОСС в управляющую организацию (ТСЖ, ЖСК), а при непосредственном способе управления — в орган ГЖН в течение 10 календарных дней со дня окончания ОСС или со дня его проведения.

Требования к передаче считаются исполненными в случае размещения электронного образа Протокола ОСС и решений в ГИС ЖКХ и они доступны для обозрения в системе или иным способом, позволяющим установить дату и факт их размещения.

Копии протокола и решений о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО) в силу пп.4.4 п. 2 ст. 44 ЖК РФ, должны быть переданы инициатором ОСС одновременно с направлением подлинников в орган ГЖН — в УО, ТСЖ, ЖСК, а также в РСО и Региональному оператору по ТКО.

Как мы видим, существенных изменений в порядке оформления Протоколов ОСС помещений МКД, а также порядке их направления в ГЖИ не внесено. Но есть существенные условия, важные при оформлении Протокола ОСС в МКД в 2019.

Мы подготовили для вашего удобства:

- [Образец протокола общего собрания собственников в МКД](#). Скачать можно [здесь](#).
- [Чек-лист по оформлению протокола ОСС в МКД в 2019 г.](#) Скачать можно [здесь](#).

ЖКХ-Проф оказывает квалифицированную поддержку по проведению ОСС для любой Управляющей Организации

Комплексное сопровождение **ОСС “под ключ”** - от **10000** руб.

Подробная информация:

По тел. **+7 812 327-09-10** или по эл.почте info@gkhhelp.ru.

Наши специалисты помогут Вам в самой сложной ситуации.

ВОПРОСЫ ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ



КАК ПРАВИЛЬНО ПОСЧИТАТЬ ГОЛОСА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОСС В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

В соответствии с ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 37 Жилищного кодекса РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосо-

вание, принимаются не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Подсчет голосов можно осуществлять следующими способами:

1) Количество голосов каждого собственника считать как отношение площади принадлежащей ему собственности к общей площади всех помещений, находящихся в собственности в данном доме. Например, при площади квартиры 63 кв.м. и общей площади помещений в доме 2453 кв.м., собственник такой квартиры обладает $63/2453$ голоса. Соответственно для принятия решения необходимо набрать такое количество голосов, которое больше $2/3$. Вычисление проводится по математическим правилам действий с простыми дробями: для нахождения $2/3$ голосов от 2453 кв.м. надо 2453 умножить на 2 и разделить на 3, получается 1635,33 кв.м. Решение должно быть принято не менее, чем 1635,33 кв.м. от 2453 кв.м.

2) Количество голосов каждого собственника считать равным площади принадлежащего ему помещения. Используя те же цифры считаем, что собственник квартиры обладает 63 голосами, всего в доме 2453 голосов. Для принятия решения необходимо $2/3$ от 2453 голосов, то есть 1635,33 голосов. Решение должно быть принято не менее, чем 1635,33 голосами от 2453 голосов.

3) Количество голосов каждого собственника посчитать как процентное отношение площади принадлежащей ему квартиры к 100%.

Например, собственник владеющий квартирой 63 кв.м. при общей площади помещений в доме 2453 кв.м. имеет $63 / 2453 * 100\% = 2.56\%$ голосов

Решение должно быть принято $2/3 * 100\% = 66.67\%$ голосов.

Решение считается принятым, если за него проголосовало более 66,67 % голосов собственников.

Наиболее правильным является первый способ подсчета голосов, так как он строго соответствует ЖК РФ. Но так как результат при любом из вариантов одинаков, собственники на практике могут применять более удобный и понятный для них.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

"ПРЯМЫЕ" ДОГОВОРА СОБСТВЕННИКОВ С РСО. МНЕНИЕ ВЕРХОВНОГО СУДА



Соблюдение Правил осуществления деятельности по управлению МКД (далее – Правила № 416) является лицензионным требованием, а п. 2 этих Правил под деятельностью по управлению МКД понимает выполнение стандартов, направленных на достижение закрепленных в ст. 161 Жилищного кодекса целей, в том чис-

ле организацию и осуществление расчетов за коммунальные услуги. Следовательно, нарушение Требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг (далее – Требования), в том числе о перечислении РСО платежей, посту-

пивших от населения, является нарушением лицензионных требований к предпринимательской деятельности по управлению МКД (Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 21 февраля 2019 г. № 74-АД19-2.)

На это указал ВС РФ, рассматривая жалобу управдома, которого жилнадзор хотел наказать – именно за долги возглавляемой им УК перед РСО – по ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП. При этом суды первой и второй инстанций вступились за управдома, посчитав, что в компетенцию органа ГЖИ не входит определение полноты расчетов между ресурсоснабжающей организацией и управляющей компанией. А значит, доказательства, добытые ГЖН, не соответствуют закону, а раз других в деле нет, то состав правонарушения не доказан.

Суд кассационной инстанции, напротив, согласился с тем, что орган ГЖН уполномочен проводить проверки соблюдения УК порядка, сроков, способов перечисления в пользу РСО денежных средств, поступающих УК от потребителей в счет оплаты коммунальных услуг.

Соблюдение порядка осуществления расчетов с РСО является требованием, предъявляемым к лицензиатам, и подлежит контролю. В данном случае орган ГЖИ оформил протокол об административном правонарушении по ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ не по факту полноты расчетов и задолженности перед РСО, а по факту осуществления УК расчетов с РСО за коммунальные ресурсы в нарушение требований Правил № 416. Однако к тому времени срок давности привлечения к ответственности уже истек, и суд прекратил дело именно по этому основанию.

ВС РФ, получив жалобу на это решение, отметил следующее:

- УК управляет домом на основании лицензии, а соблюдение Правил № 416 является лицензионным требованием (это утверждение суд отдельно обосновывать не стал);
- упомянутые Правила № 416 устанавливают стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению МКД, к числу стандартов управления в том числе отнесены организация и осуществление расчетов с РСО за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в МКД коммунальной услуги соответствующего вида;
- Согласно ч. 6.2 ст. 155 Жилищного кодекса РФ управляющая организация, которая получает плату за коммунальные услуги, осуществляет расчеты за ресурсы в соответствии с Требованиями;
- А согласно этим требованиям, поступившие УК от потребителей в счет оплаты коммунальных услуг денежные средства, подлежащие перечислению в пользу РСО и регионального оператора (платежи потребителей), перечисляются этим организациям, причем не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления платежей потребителей на счет УК. Размер ежедневного платежа, причитающегося к перечислению в пользу каждой РСО и регионального оператора, определяется из поступивших в течение этого дня платежей потребителей. Если ежедневный размер платежа составляет менее 5 тыс. руб., перечисление денежных средств осуществляется в последующие дни, но не реже чем один раз в пять рабочих дней и не позднее рабочего дня, в котором совокупный размер платежа за дни, в которые не производилось перечисление в пользу РСО и регионального оператора, превысит 5 тыс. руб.;
- Таким образом, управляющая организация обязана своевременно и в полном объеме перечислять денежные средства ресурсоснабжающим организациям;
- Административная ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований предусмотрена ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, которая является в рассматриваемом случае специальной по отношению к ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ.

ПРОВЕДЕНИЕ ОСС

ЖКХ-Проф предлагает Вам воспользоваться квалифицированной поддержкой специалистов по проведению ОСС для ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК).

**Комплексное сопровождение ОСС “под ключ”
- от 10 000 руб.**

Узнать подробнее
- > gkhhelp.ru

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

ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ

КАКИЕ ДАННЫЕ О ЧЛЕНАХ ТСЖ/УО НЕОБХОДИМО РАСКРЫВАТЬ В ГИС ЖКХ?

Данный материал был подготовлен специалистами, основываясь на комментариях и материалах, полученных от службы поддержки ГИС ЖКХ

Часто наши партнеры из различных Управляющих Организаций (как ТСЖ, так и ЖСК и УК) интересуются, какие поля о собственниках обязательны для заполнения при размещении

в ГИС ЖКХ? Как быть со СНИЛС и паспортными данными? Это ведь является персональными данными?

Отвечаем на примере ТСЖ:

О членах товарищества собственников жилья в ГИС ЖКХ размещаются сведения, позволяющие идентифицировать члена товарищества, согласно реестру членов ТСЖ (пп. 1.21.2.1 раздела 10 приказа Минкомсвязи РФ и Минстроя РФ от 29.02.2016 № 74/114/пр).

По мнению Минстроя РФ, высказанному в письме от 08.02.2017 № 3772-АТ/04, «идентифицирующими члена товарищества, являющегося физическим лицом, являются его паспортные данные». Член ТСЖ обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, которые помогут идентифицировать его как члена товарищества (ч. ч. 4 и 5 ст. 143 ЖК РФ).

Обязанностью ТСЖ является сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, в том числе ведение актуального списка собственников и нанимателей помещений в МКД в соответствии с требованиями законодательства о защите персональных данных, установленными пп. «б» п. 4 Правил № 416.

Что касается СНИЛС, то это поле в ГИС ЖКХ стало не обязательно заполнять. Но это только в том случае, если вы размещаете сведения о документе, удостоверяющем личность собственниками или нанимателя помещений в МКД.

Дополнительно напоминаем, что членами товарищества собственников жилья собственники помещений в МКД становятся на основании заявления о вступлении в ТСЖ (ч. 1 ст. 143 ЖК РФ). Особых требований к оформлению и содержанию заявления на вступление в ТСЖ Жилищный кодекс РФ не содержит. Но в то же время реестр членов ТСЖ должен содержать сведения позволяющие идентифицировать всех членов ТСЖ, а также о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на ОИ в доме (ч. 4 ст. 143 ЖК РФ).

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:** В каких случаях может произойти смена Управляющей Организации. Как этого избежать?
- **Вопрос-ответ:** Что Роскомнадзор проверяет в УО? Ответственность и штрафы.
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Ответы на вопросы подписчиков

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