

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА #36

для руководителей управляющих
организаций сферы ЖКХ



ЖКХ - ПРОФ 

В ежемесячном выпуске Аналитической записки для руководителей и бухгалтеров сферы ЖКХ мы подготовили самое свежее и актуальное в ЖКХ за июль-август 2020 - новости, полезные статьи и судебная практика:

- **Новые требования противопожарной безопасности в МКД;**
- **Договоры по управлению МКД теперь могут заключаться председателем совета МКД без доверенностей собственников;**
- **Учет электроэнергии в МКД: что изменилось?**

А также в свежем выпуске Аналитической записки от **ЖКХ-Проф**:

- ✓ **Актуальная тема выпуска:**
Начисление ЖКУ: основные ошибки УО и ответственность. Часть 2
- ✓ **Вопрос-ответ:**
Как ТСЖ взаимодействовать с собственниками, которые не являются членами ТСЖ
- ✓ **Судебная практика:**
Обязана ли УО письменно отвечать на запросы собственников?
- ✓ **ГИС ЖКХ:**
Кто должен вносить первоначальные данные по ИПУ и кто ежемесячные показания?



ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ МЕСЯЦА

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В МКД

С 14 августа 2020 года в соответствии с Приказом МЧС России от 14 февраля 2020 г. № 89 начинают действовать измененные требования свода правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", утв. приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288 (далее также СП 4.13130.2013).

Эти **нововведения сильно скажутся на деятельности УО** (так как штрафы будут выставлять на УК, ТСЖ и ЖСК)

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru



НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

ДОГОВОРЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД МОГУТ
ЗАКЛЮЧАТЬСЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ СОВЕТА
МКД БЕЗ ДОВЕРЕННОСТЕЙ
СОБСТВЕННИКОВ

Федеральный закон
от 31 июля 2020 г. № 277-ФЗ



Соответствующие поправки внесены в Жилищный кодекс (Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 277-ФЗ).

В частности, в ст. 161.1 ЖК РФ теперь предусмотрено право председателя совета МКД заключать договор управления МКД, а также договоры оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД не только по доверенностям собственников МКД, но и без таких доверенностей, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

По договору управления МКД или договорам, указанным в ч.1 – ч.2 ст.164 ЖК РФ, заключенным председателем совета МКД (если общее собрание собственников наделит его таким правом), приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД.

Подробнее на сайте gkhhelp.ru.

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАГАЗИНЫ УБЕРУТ ИЗ
МКД

Приказ МЧС от 14.02.2020 № 288

С 14 августа 2020 года в помещениях жилых зданий запрещено торговать мебелью, строительными материалами, синтетическими ковровыми изделиями, горючими и взрывоопасными веществами.

Приказ МЧС от 14.02.2020 № 288 внес изменения в СП от 24.04.2013 № 4.13130.2013 о системе противопожарной защиты. Поправки начнут действовать уже с 14 августа 2020 года. Теперь в помещениях МКД запрещено располагаться

магазинам, которые торгуют огнестрельными и взрывоопасными веществами, мебелью, синтетическими ковровыми изделиями, автозапчастями и автомобильными маслами.

Подробнее на сайте gkhhelp.ru.

ТОЛЬКО 2 ДНЯ:
16 СЕНТЯБРЯ И 23 СЕНТЯБРЯ 2020 Г.



СЕМИНАР ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЕЙ ЖКХ

«ПРОВЕРКИ УО СФЕРЫ ЖКХ В 2020.
КАК ИЗБЕЖАТЬ ШТРАФОВ ТСЖ/ТСН, ЖСК
И УК.
СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА»

ПОДРОБНЕЕ НА САЙТЕ GKHHELP.RU/SEMINARY

УЧЕТ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ В МКД: ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ?

постановление Правительства
РФ от 29 июня 2020 г. № 950



С 1 июля 2020 года ответственность за коммерческий учет электроэнергии перенесена с потребителей на сетевые организации и гарантирующих поставщиков (постановление Правительства РФ от 29 июня 2020 г. № 950). Несмотря на то, что этот перенос был установлен федеральным законом еще полтора года назад, подзаконную нормативную базу едва подготовили к началу июля 2020 года – соответствующее постановление Правительства № 950 было официально опубликовано лишь 2 июля, однако введено в действие задним числом (что, на наш взгляд, идет вразрез с требованиями Федерального конституционного закона о Правительстве РФ).

Подробнее на сайте gkhhelp.ru.

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА



НАЧИСЛЕНИЕ ЖКУ: ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ УО И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ЧАСТЬ 2

В прошлой статье мы уже рассказали Вам об ошибках при начислении ЖКУ по причинам недоначисления коммунальных услуг собственникам и применении неверных тарифов.

Статья доступна по этой ссылке: [Начисление ЖКУ: ошибки и ответственность ТСЖ, ЖСК и УК. Часть 1.](#)

Сегодня продолжим знакомить Вас с самыми частыми ошибками при расчете квартплаты и ответственности УО за неверное начисление.

3. ОШИБКИ В КВИТАНЦИЯХ ПО ВИНЕ ЖИЛЬЦА/СОБСТВЕННИКА МКД

Пожалуй, это самая частая разновидность ошибок при начислении квартплаты в ТСЖ/ТСК, ЖСК или УК.

Причины ошибок со стороны собственника или жильца МКД могут быть следующие:

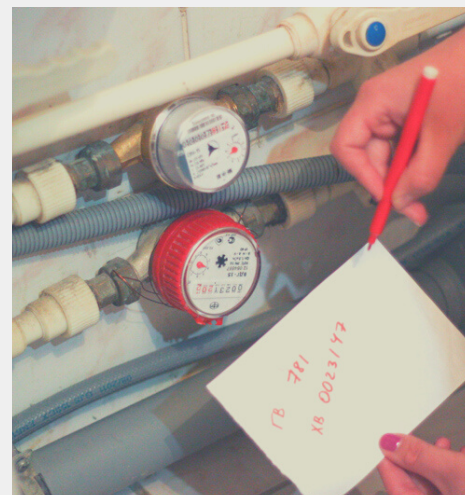
1) ОШИБКИ ПРИ ПОДАЧЕ ПОКАЗАНИЙ ПРИБОРОВ УЧЕТА.

Одна неверная цифра в предоставленных жильцом показаниях ИПУ и окончательная цифра в квитанции, положенная к уплате, увеличивается на сотни, а то и на тысячи рублей!

Наверняка, и в вашу бухгалтерию, или может Вам лично звонили недовольные жильцы с возмущением по поводу больших начислений. Но после проверки выяснялось, что все дело в лишней цифре.

Ошибка при начислении ЖКУ: Неверная подача данных ИПУ.

Избежать данной ошибки можно лишь более внимательно проверяя данные, поданные потребителями услуг (если жилец всегда потреблял 2 м3 горячей воды, а в этом месяце подал 20 м3). Хотя



это и не входит в обязанности бухгалтерии или руководителей ТСЖ/ТСН, ЖСК или УК, но это поможет сохранить время, нервы и лояльность жителей.

2) НЕИСПРАВНОСТЬ СЧЁТЧИКА, ИСТЁК СРОК ПОВЕРКИ СЧЕТЧИКА

Причины неисправности ИПУ могут быть разные – от обычной поломки до выхода из строя из-за слишком горячей воды.

Мы с вами помним, что ЖК РФ устанавливает следующее: размер платы за КУ рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, утвержденных субъектами РФ (часть 1 статьи 157 ЖК РФ).

Ошибка при начислении ЖКУ: При неисправном ИПУ ошибкой будет производить начисление по нормативу!

Порядок расчета платы за коммунальную услугу в случае выхода из строя или утраты ИПУ регламентируется подпунктом «а» п.59 Правил 354. Данный пункт гласит: среднемесячные показания ИПУ в расчетах стоимости коммунальных услуг применяются в случае, если прибор учета коммунального ресурса до момента выхода из строя эксплуатировался не менее 3 месяцев (для отопления — не менее 3 месяцев в течение отопительного периода).

Среднемесячные показания ИПУ применяются в расчетах с момента выхода прибора из строя (если такой момент определить невозможно, то с начала расчетного периода, в котором неисправность обнаружена) и до момента введения прибора учета в эксплуатацию, либо до момента истечения 3 расчетных периодов для жилых помещений (2 расчетных периодов для нежилых помещений), в течение которых среднемесячные показания ИПУ применялись в расчетах.

Формула расчета устанавливается с отсылкой на пункт 42 Правил. И в данном случае применяется формула (1) пункта 4 Приложения 2 к Правилам:

в *i*-м жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды и электрической энергии, при наличии технической возможности установки таких приборов учета согласно пункту 42 Правил определяется по формуле 4(1):

$$P_i = n_i \times N_j \times K_{пов} \times T_{кр},$$

где:

n_i — количество граждан, постоянно и временно проживающих в *i*-м жилом помещении;

N_j — норматив потребления *j*-й коммунальной услуги;

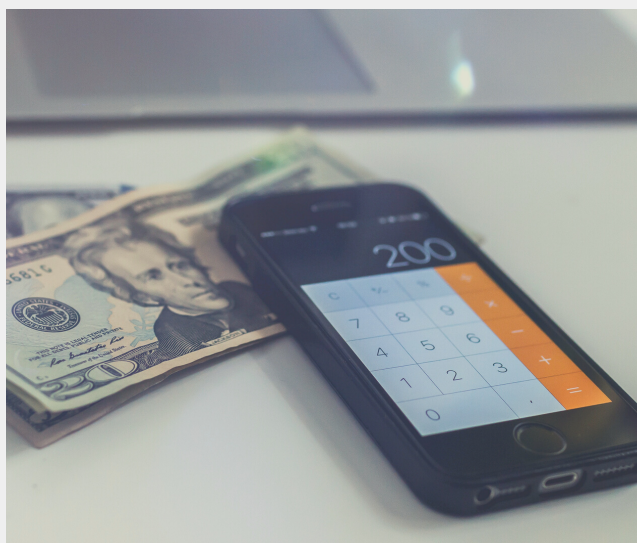
$K_{пов}$ — повышающий коэффициент, величина которого в 2016 году принимается равной 1,4, а с 1 января 2017 г. — 1,5.

$T_{кр}$ — тариф (цена) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Внимание:

из буквального прочтения приведенной нормы следует, что количество расчетных периодов, в течение которых применяются среднемесячные показания ИПУ, не зависит от момента начала применения таких показаний в первый расчетный период.

То есть, например, если ИПУ, эксплуатируемый в жилом помещении, вышел из строя в сентябре, то среднемесячные показания ИПУ применяются в расчетах платы за коммунальную услугу в течение трех расчетных периодов — сентябрь, октябрь и ноябрь. Расчеты за октябрь и за ноябрь, разумеется, будут идентичны — среднемесячный объем потребления, определенный по ИПУ, умноженный на тариф.



3) НЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПОКАЗАНИЙ ИПУ

При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребитель (собственник или жилец) должен ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания в управляющую организацию не позднее даты, установ-

ленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Ошибка при начислении ЖКУ: Некоторые специалисты отдела бухгалтерии (в частности расчетных отделов УК) считают, что в случае неподачи счетчиков расчет ЖКУ необходимо проводить по нормативам, установленным в данном субъекте РФ. Но это суждение не верно и ошибкой будет проводить начисление по данному принципу.

Если потребитель не предоставил сведения о показаниях счётчика в квартире в установленные сроки, тогда в соответствии с подпунктом «б» пункта 59 Правил 354 плата за коммунальную услугу начисляется исходя из расчёта среднемесячного объема потребления услуги за период не менее 6 месяцев. Если период работы прибора составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы ИПУ, но не менее 3 месяцев.

Расчет по среднемесячному объему производится начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета, до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд.

Если по истечении 3 месяцев потребитель не предоставил сведения о показаниях ИПУ, тогда в соответствии с пунктом 60 Правил 354 расчёт ЖКУ происходит исходя из норматива. При этом повышающий коэффициент не применяется!

4. НАЧИСЛЕНИЕ ПОВЫШАЮЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА

На основании п. 1 ст. 157 ЖК РФ оплата за потреблённый коммунальный ресурс рассчитывается, исходя из показаний счётчика. Этот же пункт содержит указание на то, что если счетчиков нет, следует применять коэффициенты.

Повышающий коэффициент может быть применен в следующих случаях:

- В квартире (доме) не установлен индивидуальный прибор учета.
- Счетчик был снят на проверку или ремонт, который длится более трех месяцев.
- управляющая компания не может зафиксировать показания счетчика более трех месяцев.

Ошибка при начислении ЖКУ: Применение повышающего коэффициента для МКД, не имеющих возможности установки счетчиков.

Коэффициент не может быть применен для домов и квартир, в которых монтаж счетчиков невозможен по техническим причинам. В подобной ситуации вины собственника нет, поэтому ни о каком повышении оплаты услуг речь идти не может.

О НАЧИСЛЕНИИ ПЕНИ

Согласно п. 3–п. 5 постановления Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 424 до 1 января 2021 года приостановлено:

- применение положений договоров о газоснабжении, электроэнергетике, теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении, устанавливающих право поставщиков коммунальных ресурсов на взыскание неустойки (штрафа, пени) за несвоевременное и (или) не полностью исполненное управляющими организациями МКД обязательство по оплате коммунальных ресурсов;
- применение положений договоров управления МКД, устанавливающих право лиц, осуществляющих управление МКД, на взыскание неустойки (штрафа, пени) за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилое помещение;
- взыскание неустойки (штрафа, пени) в случае несвоевременных и (или) внесенных не в полном размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и взносов на капремонт.

С 6 апреля и по 31 декабря 2020 г. введён мораторий на пени при неоплате коммунальных услуг.

В завершении хотим заметить, что это далеко не полный перечень ошибок. Многие ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК допускают эти ошибки в своей работе, но эти ошибки могут дорого обойтись руководству УО и самой управляющей организации.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕВЕРНОЕ НАЧИСЛЕНИЕ ЖКУ

Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» определены порядок получения и размер штрафов за неправильное начисление платы за жилищно-коммунальные услуги.

При выявлении нарушения порядка расчета размера платы за содержание жилого помещения или коммунальные услуги, повлекшим необоснованное увеличение размера такой платы, у собственника или жильца МКД есть возможность получить некоторую компенсацию платы в **размере 50% от суммы превышения платы.**

Что касается начисления **платы за коммунальные услуги**, то здесь штраф уплачивает лицо, предоставляющее коммунальные услуги, причем размер штрафа и порядок его получения тот же, что и при нарушении начисления платы за содержание жилья.

Например, Вы произвели неправильное начисление размера платы за горячее водоснабжение. В квитанции указали сумму к оплате в размере 600 рублей, а должны были начислить 400 рублей. Сумма превышения - 200 рублей, **сумма штрафа, который вы должны уплатить собственнику** - 100 рублей.

УО не позднее 30 дней после поступления обращения от пострадавшего собственника обязано провести проверку правильности начисления платы и направить ответ либо о выявлении нарушения и выплате штрафа, либо об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

Если нарушение при начислении платы все же будет выявлено, то выплата штрафа производится **не позднее 2 месяцев со дня получения обращения от собственника** или нанимателя путем снижения платы за жилищно-коммунальные услуги, либо уменьшения суммы задолженности на основании вступившего в законную силу судебного акта.

Услуги начисления ЖКУ и расчетного центра для ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК без ошибок и с гарантией от профессионалов бухчета - **от 5000 р/мес.** (услуги оказывает ООО "БукКипер Проф")

Оформить заявку и получить бесплатную консультацию можно: по тел. +7 812 327-09-10.

ВОПРОСЫ ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

КАК ТСЖ ВЗАИМОДЕЙСТВОВАТЬ С СОБСТВЕННИКАМИ, КОТОРЫЕ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ЧЛЕНАМИ ТСЖ

Собственник ТСЖ может не являться членом ТСЖ. Как бы странно это не звучало, но это так. В чем отличие?

ЧЛЕН ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ИМЕЕТ ПРАВО:

- На участие в управлении домом;
- Участвовать в выборах органов управления и быть избранными в них;
- Участвовать в обсуждении и принятии решений по благоустройству прилегающей территории, установки систем видео наблюдений, пропускного режима, устройства, детских площадок, ремонта мест общего пользования;
- Принимать решения о назначении должностных окладов руководству правления;
- Принимать смету доходов и расходов, а так же штатное расписание;
- Утверждать финансовые годовые отчеты;
- Принимать участие в сдаче в аренду нежилых помещений и т.д.

ЧТО ЖЕ КАСАЕТСЯ НЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ, ТО ОНИ ВПРАВЕ:

- Присутствовать на общих собраниях членов ТСЖ, участвовать в обсуждениях без права голоса;
- Быть избранными в ревизионную комиссию

- Знать о принимаемых общим собранием и правлением решений;
- Получать заверенные копии любых документов, касающихся его прав и обязанностей;
- Требовать разъяснения о начислении платежей;
- Обращаться в правоохранительные органы (полицию, прокуратуру) в суд за защитой нарушенных прав

Если для осуществления функций управления МКД выбрано Товарищество собственников жилья, то ТСЖ несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества перед всеми собственниками недвижимости в МКД.

К нам часто обращаются собственники и руководители УО за консультацией как раз по вопросам взаимодействия управляющей организации и собственников ТСЖ, которые не являются членами ТСЖ.

Отношения с членами ТСЖ регулируются уставом организации, а вот отношения с собственниками недвижимости, не являющимися членами ТСЖ — на договоре (ч.6 ст.155 ЖК РФ)

Частая ситуация: собственники «не члены» не хотят заключать договор с ТСЖ на управление. А потом и вовсе не оплачивают квитанции на ЖКУ.

В нашей практике были ситуации, когда собственники мотивировали отказ оплачивать услуги ЖКУ тем, что они не заключали договор с ТСЖ, а значит и оплачивать не обязаны.

Обратиться в суд и обязать собственника заключить договор? Не самая лучшая идея.

Как показывает судебная практика по подобным делам, суды отказывают со следующим обоснованием:

- из статьи 155 Жилищного кодекса РФ и Правил содержания общего имущества № 491 не следует безусловная обязанность собственников заключить договор.
- договор на содержание общего имущества не является договором управления, обязанность по заключению которого собственниками установлена в случае, предусмотренном в ч. 5 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Такова позиция Верховного суда РФ от 04.06.2019 № 307-ЭС19-7009 по делу № А56-13273/2018..

Пример:

ЖСК из Санкт-Петербурга попыталось принудить собственника нежилого помещения заключить договор в судебном порядке. В итоге эта попытка дорого обошлась кооперативу. ЖСК проиграл суд, в собственник дополнительно взыскал с него судебные издержки: за работу адвоката с ЖСК требовали 120 тыс.руб, суд взыскал 100 тыс., но кооперативу от такого уменьшения не полегчало. Представители ЖСК пошли дальше и в своих жалобах дошли до Верховного Суда РФ, и опять безуспешно.

Определением от 13.04.2020 № 307-ЭС19-7009 кооперативу отказали в передаче кассационной жалобы для дальнейшего рассмотрения.

А вот взыскать задолженность с собственника-не члена можно.

И позиция судов по этому вопросу следующая:

«... незаключение собственниками договоров с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом не освобождает их от исполнения обязанностей, предусмотренных законодательством либо решениями общего собрания».

На практике именно взыскание задолженности через суд действительно работает — плату за содержание взыскивают и без договоров (пример, дело № А40-153152/18-137-1189).

ЧТО ДЕЛАТЬ РУКОВОДИТЕЛЯМ ТСЖ И ЖСК, ЧТОБЫ ТАКИХ СИТУАЦИЙ НЕ ВОЗНИКАЛО?

Предложить собственникам помещений, не являющихся членами ТСЖ, заключить договор. При этом важно зафиксировать свое предложение (и факт обращения) к собственнику. Если собственник откажется от заключения договора либо никак не отреагирует на ваше предложение, то зафиксируйте и этот факт. После этого мы рекомендуем обращаться в суд не о понуждении к заключению договора, а сразу о взыскании задолженности. В своём заявлении важно указать тот факт, что ТСЖ/ЖСК добросовестно пытались заключить договор и приложить зафиксированные ранее доказательства.

Составить договор, который защитит интересы ТСЖ/ЖСК и его руководителя помогут специалисты **ЖКХ-Проф**.

Юридическая помощь организациям сферы ЖКХ

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





СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

ОБЯЗАНА ЛИ УО ПИСЬМЕННО ОТВЕЧАТЬ НА ЗАПРОСЫ СОБСТВЕННИКОВ

Гражданин В. обратился в «УК» с заявлением в целях устранения неисправностей горячего водоснабжения 03.06.2019г., которое было оформлено ответчиком в качестве заявки.

Однако ответа на обращения в надлежащей форме как указывает истец, он не получил. После этого Гражданин В. обратился в суд с иском к «УК», и с учетом уточнения требований в порядке ст. 39 ГПК РФ, просил

признать незаконными бездействие акционерного общества «УК», в непредставлении письменной информации на обращение от 03.06.2019 г., 24.07.2019 г.

Также 24.07.2019 г. Гражданин В. обратился в «УК» с заявлением в котором указал, на его обращение 03.06.2019 г. с заявкой в которой указал, что из крана течет холодная вода, необходимо долго сливать воду, после чего идет горячая вода, однако ответа по устранению указанных недостатков не поступило, просил направить ответ на заявление заказанным письмом.

03.06.2019г. и 24.07.2019 г. истец в целях устранения неисправностей горячего снабжения и контроля за деятельностью УО со стороны потребителя письменно обратился к ответчику с заявлениями. Ответчик указанные в заявлении требования истца не исполнил и официального письменного ответа не представил, чем нарушил право истца как потребителя на получение информации об услугах, оказываемых исполнителем на возмездной основе.

В судебном заседании представитель ответчика «УК» выступила против удовлетворения исковых требований.

Суд, выслушав стороны и изучив материалы дела, исследовав представленные по делу письменные доказательства, **постановил следующее:**

- Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.
- В силу положений пункта 1 части 1.1 указанной нормы права, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ и, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия на-селения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома.
- Законом РФ "О защите прав потребителей" регулируются отношения, возникающие между потребителями и поставщиками услуг, устанавливаются права потребителей на получение услуг, безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации об услугах и об их исполнителях, а также определяется механизм реализации этих прав (выдержка из преамбулы Закона).
- В соответствии с п. п. 1 и 2 ст. Главы 1 Закона РФ "О защите прав потребителей" продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.
- При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется.

Судом установлено и следует из материалов дела, что Гражданин В. Является собственником квартиры, а МКД, в котором находится данная квартира, принадлежащая Гражданину В, находится в управлении «УК». Истец (Гражданин В.) считает, что ответчик исполняет свои обязанности по управлению многоквартирным домом ненадлежащим образом.

В соответствии с ч. 3 ст. 5. Федерального закона от 2.05.2006 года N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" граждан при рассмотрении его обращения имеет право получать письменный ответ по существу поставленных вопросов либо уведомление о переадресации письменного обращения в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу, в компетенцию которых входит решение поставленных вопросов.

В силу ст. 9 Федерального закона "О порядке рассмотрения обращений граждан РФ" обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, подлежит обязательному рассмотрению.

Ответ на обращение подписывается руководителем государственного органа или органа местного самоуправления, должностным лицом либо уполномоченным на то лицом. Ответ на обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

Согласно ст. 15 Федерального закона "О порядке рассмотрения обращений граждан РФ" лица, виновные в нарушении настоящего Федерального закона, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Частью 10 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово- хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

Пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 года N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" установлено, что управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов: обеспечения собственниками помещений в МКД, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в частности, раскрытием информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года N 731; приемом и рассмотрением заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в МКД (абзац 4 подпункта "з").

Жилищный кодекс РФ и Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 в соответствии с ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, предусматривают для собственников жилых помещений возможность направлять различные обращения и заявления в адрес управляющей организации.

Такие обращения и заявления могут быть связаны как с выполнением управляющей организацией лицензионных требований, так и с соблюдением последней иных требований по управлению МКД. Кроме того, для таких обращений установлены различные порядок и сроки рассмотрения.

Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416.

Требования, изложенные в разделе VII Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и в п. 34 раздела VIII названных правил, предусматривающие предоставление управляющей организацией ответов на обращения в рамках осуществления взаимодействия такой организации с собственниками и пользователями помещений в МКД, а также порядок и сроки предоставления УО собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме различной информации об осуществлении названной организацией деятельности, не являются лицензионными.



Главой VII названных Правил регламентирована организация взаимодействия УО с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме при осуществлении управления МКД.

Управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия (п.27).

Представительство УО предназначено для приема собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, предоставления оперативных ответов на поступающие вопросы, а также оказания любой другой помощи собственнику или пользователю помещения в МКД по возникающему у него вопросу, связанному с управлением многоквартирным домом, собственником, пользователем помещения в котором он является (п. 28).

Главой VIII установлен порядок раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом на постоянной основе или по запросу, (пункты 31-38).

Из содержания заявлений Гражданина В. от 03.06.2019 г. и 24.07.2019 г., следует, что он просил предоставить информацию по качеству предоставляемой услуге горячего водоснабжения, для ответа на которое установлен срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

Истребуемая гражданином информация **относится к числу вопросов, на которые управляющая компания** в силу названных норм **должна дать ответы в соответствующие сроки**, указанные данной главой, что ответчиком должным образом исполнено не было.

Согласно ч. 2 ст. 165 ЖК РФ управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию, в том числе с использованием системы, об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о тарифах на предоставляемые ЖКУ и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в МКД.

Поскольку нарушения прав истца как потребителя получение необходимой информации со стороны управляющей компании установлены, доказательств направления ответов на обращение Гражданина В. в установленный срок в соответствии со ст. 56 ГПК РФ не представлено, исковые требования о признании незаконными бездействие акционерного общества «УК» в непредставлении письменной информации на обращение от 03.06.2019 г.. 24.07.2019 г., подлежат удовлетворению.

Доводы представителя ответчика о приемке заявки истца 03.06.2019 г. по телефону указанному в самой заявке не состоятельны и опровергаются представленной истцом детализацией оказания услуг по абонентскому номеру за период с 03.06.2019 г. с 00 час. 00 мин по 03.06.2019 г. 23 час. 59 мин.

Также указанные обстоятельства не подтверждаются и представленной стороной ответчика заявкой, поскольку она не оформляется автоматически при поступлении звонка, о заполняется должностным лицом в установленной программе со слов гражданина, при этом обращение гражданина может иметь непосредственное обращение, а не через телефонный звонок.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ: Признать незаконными бездействие «УК» в непредставлении письменной информации на обращение от 03.06.2019 г., 24.07.2019 г. и привлечь «УК» к административной ответственности.

Напомним, что ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ предусматривает ответственность за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД.

Для должностных лиц это административный штраф **от 50 000 до 100 000 рублей** или дисквалификация до 3 лет. Для юридических лиц – штраф **от 150 000 до 250 000 рублей**.

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

**ПРОВЕДЕНИЕ ОСС “ПОД КЛЮЧ”
- ОТ 10 000 РУБ.**

Узнать подробнее
- > gkhhhelp.ru

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



ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ:

КТО ДОЛЖЕН ПЕРВОНАЧАЛЬНО
ВНОСИТЬ ДАННЫЕ ПО ПРИБОРАМ
УЧЁТА В ГИС ЖКХ И КТО
ЕЖЕМЕСЯЧНО ОБНОВЛЯТЬ?

Какая организация должна вносить первоначальные данные по индивидуальному прибору учета и кто должен вносить ежемесячные показания этих индивидуальных приборов учета? Поставщик коммунальных услуг или РСО?

Отвечает руководитель и эксперт **ЖКХ-Проф** - Тузова Галина:

Ответ:

Лицо, осуществляющее размещение сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, определяется договором, в соответствии с которым осуществляется поставка ресурсов. Возможны следующие ситуации:

1) Договор ресурсоснабжения заключен между ресурсоснабжающей организацией (далее - РСО) и собственниками/пользователями помещений или РСО в системе размещен договор-оферта. В этом случае исполнителем коммунальных услуг выступает РСО и её представители размещают сведения о приборах учета и их показаниях в системе.

2) Договор ресурсоснабжения заключен с исполнителем коммунальных услуг. В этом случае возможны следующие варианты:

а) в блоке "Размещение информации о начислениях за коммунальные услуги" указано, что порядок размещения информации о начислениях за коммунальные услуги ведется в разрезе договора и указаны признаки «Размещение информации о начислениях за КУ осуществляет ресурсоснабжающая организация» и «Размещение информации об ИПУ и их показаниях осуществляет ресурсоснабжающая организация». В этом случае сведения о приборах учета и их показаниях размещает РСО.

б) в блоке "Размещение информации о начислениях за коммунальные услуги" указано, что порядок размещения информации о начислениях за коммунальные услуги ведется в разрезе объектов жилищного фонда и на вкладке "Объекты жилищного фонда" в карточке объекта указаны признаки «Размещение информации о начислениях за коммунальные услуги осуществляет ресурсоснабжающая организация» и «Размещение информации об ИПУ и их показаниях осуществляет ресурсоснабжающая организация». В этом случае сведения о приборах учета и их показаниях размещает РСО.

в) в остальных случаях сведения о приборах учета и их показаниях размещает организация, указанная в договоре в качестве исполнителя коммунальных услуг.

Есть вопрос по заполнению ГИС ЖКХ?

- Пишите на почту info@gkhhhelp.ru
- или в наше сообщество в ВК: <https://vk.com/gkhhhelp>

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Смена председателя в ТСЖ.
- **Вопрос-ответ:** Взыскание задолженности за ЖКУ в 2020 г.
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Ответы на вопросы подписчиков

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