

Ежемесячно команда практиков ЖКХ-Проф собирает свежие новости законодательства, интересные судебные дела, актуальные темы в ЖКХ и отвечает на вопросы руководителей УО в Дайджесте **“Управляй жильём качественно”**.

В выпуске №63 читайте:

- ✓ **Актуальная тема выпуска:**
 - **Работа ТСЖ, ЖСК с самозанятыми.** Риски и особенности
- ✓ **Вопрос-ответ:**
 - **Присоединение дома к существующему ТСЖ.** Каким количеством голосов на ОСС принимается
- ✓ **Судебная практика:**
 - ВС РФ: **Отсутствие мусорных площадок не освобождает от оплаты за ТКО**
 - За размещение на МКД больших вывесок **можно требовать плату**
- ✓ **Эксперт ГИС ЖКХ:**
 - **Квитирование оплат** в ГИС ЖКХ. Периодичность выполнения



ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ

С 1 СЕНТЯБРЯ ОБНОВЛЕН ПОРЯДОК КОММЕРЧЕСКОГО УЧЕТА ТКО

1 сентября 2024 года вступило в силу [Постановление Правительства РФ от 24.05.2024 N 671](#) "О коммерческом учете объема и (или) массы твердых коммунальных отходов" (вместе с "Правилами коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов").

Коммерческий учет ТКО будет осуществляться:

- расчетным путем исходя из нормативов накопления ТКО или кол-ва вывезенных контейнеров) или количества и объема контейнеров, бункеров для накопления ТКО;
- или исходя из массы ТКО, определенной с использованием средств измерения.

Также документом, помимо изменения расчета размера платы по обращению с твердыми коммунальными отходами, внесены изменения в порядок предоставления коммунальной услуги. При этом органом государственной власти субъекта Российской Федерации может быть определен порядок выбора метода расчета.

Подробнее об изменениях и методах расчета в статье gkhhelp.ru

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



НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

НОВШЕСТВА В СФЕРЕ ЖКХ С СЕНТЯБРЯ 2024: ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ УО

Подготовили подборку изменений сферы ЖКХ, которые уже вступили в силу и которые необходимо учитывать в работе всем УК, ТСЖ и ЖСК.

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

С 2025 Г. ИЗМЕНЯТСЯ ПРАВИЛА РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ

ПП РФ от 29 августа 2024 г. N 1176

Изменения вступят в силу с 1 марта 2025 г.

При неисправности общедомового счетчика тепла плату будут рассчитывать исходя из среднемесячного объема потребления.

Подробнее рассказываем на gkhhelp.ru

ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ЧЕРЕЗ СУД ОБЕРНЕТСЯ ЕЩЕ БОЛЬШИМИ ФИНАНСОВЫМИ ПОТЕРЯМИ ДЛЯ ДОЛЖНИКА

Закон № 577665-8

Должников ЖКУ ждет значительные финансовые потери: размер государственных пошлин при обращении в суд с 9 сентября вырос в большинстве случаев в десять раз.

Это значит, что тем, кто вовремя не оплатит услуги ЖКХ и на кого коммунальщики подадут в суд, придется погасить не только долг, но и существенные издержки, в результате чего сумма может увеличиться чуть ли не в полтора раза.

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

УТВЕРЖДЕНЫ ПРАВИЛА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ИНТЕРНЕТ-ПРОВАЙДЕРОВ И УК ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ СЕТЕЙ В МКД

Постановление №1055 от 06.08.2024

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин подписал постановление, которое утверждает единые правила взаимодействия интернет-провайдеров и управляющих компаний многоквартирных домов (Постановление от 6 августа 2024 года №1055).

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

ВЛАДЕЛЬЦЕВ ЖИЛЬЯ В ДОМАХ- ПАМЯТНИКАХ МОГУТ ОБЯЗАТЬ ПОДДЕРЖИВАТЬ ИХ СОСТОЯНИЕ

Законопроект № 680178-8

Собственников квартир во всех объектах культурного наследия могут обязать поддерживать эти дома в надлежащем техническом состоянии. Очередные правки в законодательство внесли в Госдуму. На этот раз поправки предлагается внести в закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ".

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

РАБОТА ТСЖ, ЖСК С САМОЗАНЯТЫМИ. РИСКИ И ОСОБЕННОСТИ

Плательщики налога на профессиональный доход или самозанятые все чаще оказывают различные услуги УК, ТСЖ и ЖСК. Но удобство работы с ними связано и с рисками для Управляющих организаций, в том числе и для ТСЖ и ЖСК.

Самый большой риск при сотрудничестве с самозанятыми состоит в том, что налоговая служба может зафиксировать признаки подмены трудовых отношений договорами с самозанятыми исполнителями. Но этот риск можно минимизировать, если четко понимать, о каких признаках подмены отношений идет речь и как правильно составить договор с самозанятым.

ФНС России 15 апреля 2022 года выпустила Письмо № ЕА-4-15/4674, в котором подробно описала признаки подмены трудовых отношений в работе с самозанятыми. Подмена трудовых отношений договорами с самозанятыми несёт серьёзные риски для работодателя.

Сегодня в статье мы разберем **риски и особенности по работе ТСЖ и ЖСК с самозанятыми.**

МОЖНО ЛИ ТСЖ И ЖСК РАБОТАТЬ С САМОЗАНЯТЫМИ?

Во-первых, необходимо понять, кто же такой самозанятый исходя из действующего законодательства РФ.

К самозанятым, либо как правильно их называют в законе к налогоплательщикам налога на профессиональный доход, по сути, относятся граждане, которые без регистрации в качестве ИП и без привлечения наемных работников за вознаграждение выполняют работы или оказывают услуги по гражданско-правовым договорам.

Возникновение данной категории налогоплательщиков мы обязаны Федеральному закону от 27.11.2018 № 422-ФЗ «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход». Дальше буду называть его Закон № 422.

При этом изначальной целью закона было выведение большого количества граждан из теневого сектора экономики, которые работали на себя, но уходили от налогообложения. Однако спустя годы, практика применения Закона № 422 и массовое проведение налоговыми органами проверок демонстрируют систематическое злоупотребление в привлечении самозанятых коммерческими и некоммерческими организациями в целях подмены трудовых отношений и сокращения трат, приходящихся на одного работника. Так, экономия использования труда самозанятых может составлять порядка 700 % (43% против 6 %).

Несмотря на существующие риски признания налоговыми органами отношений с самозанятыми в качестве трудовых, **привлекать самозанятых к выполнению работ или оказанию услуг ТСЖ и ЖСК можно, однако необходимо грамотно подходить к данному процессу.** Сейчас мы вкратце расскажем и покажем, как это сделать.

КАКИЕ ОБЯЗАННОСТИ В ТСЖ И ЖСК МОЖНО ПЕРЕДАТЬ САМОЗАНЯТЫМ?

Необходимо отметить, что Закон № 422 не устанавливает ограничения по видам деятельности, которые могут осуществлять самозанятые без регистрации статуса ИП, за исключением видов деятельности, ведение которых требует обязательной регистрации в качестве ИП в соответствии с федеральными законами, регулирующими ведение соответствующих видов деятельности.

Отсутствуют как таковые ограничения и по функционалу выполнения самозанятыми работ или оказания услуг.

Однако частью 2 статьи 4 Закона № 422 перечислены случаи, когда физические лица не вправе применять специальный налоговый режим. Их надо знать. В частности, не вправе применять специальный налоговый режим лица, ведущие предпринимательскую деятельность в интересах другого лица на основе договоров поручения, договоров комиссии либо агентских договоров (ч. 2 статьи 4 Закона об НПД).

Также не вправе быть самозанятыми лица, имеющие в штате работников, с которыми они состоят в трудовых отношениях. Кроме того, налогоплательщики, у которых доходы, учитываемые при определении налоговой базы, превысили в текущем календарном году 2,4 миллиона рублей.

Наша практика работы с ТСЖ и ЖСК показывает, что наиболее часто такие некоммерческие организации привлекают самозанятых к оказанию:

- бухгалтерских и юридических услуг,
- управленческих услуг,
- консультационных услуг,
- к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества,
- к оказанию сторожевых (охранных) услуг.



Фактически, кажется, можно говорить о том, что большинство функций ТСЖ и ЖСК может быть отдано на откуп самозанятым. Однако именно здесь кроется камень преткновения.

ЧТО ПРОВЕРЯЕТ НАЛОГОВАЯ ПРИ РАБОТЕ ТСЖ И ЖСК С САМОЗАНЯТЫМИ?

Учитывая неопределенность статуса самозанятого и конечную цель эксперимента по работе с самозанятыми в настоящее время возникают проблемы переквалификации отношений с участием самозанятых в трудовые отношения налоговыми органами.

Недавно Федеральная налоговая служба договорилась с Рострудом о параллельных проверках работодателей, которые фактически трудоустраивают самозанятых в качестве работников, оформляя их по договорам гражданско-правового характера (ГПХ).

Такая деятельность работодателей, как считает налоговая, направлена на минимизацию объема обязательств по уплате страховых взносов и уклонению от осуществления обязанности налогового агента физического лица-работника по удержанию и перечислению НДФЛ в бюджет.

Как подчеркнул ФНС недавно в своем письме при выявлении фактически признаков трудовых отношений, работодателя могут привлечь к налоговой и административной ответственности за соответствующие нарушения трудового и налогового законодательства, в том числе «в соответствии с КоАП РФ предусматривается приостановление деятельности на срок до 90 суток».

Действительно частью 4 статьи 5.27 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за уклонение от оформления или ненадлежащее оформление трудового договора либо заключение гражданско-правового договора, фактически регулирующего трудовые отношения между работником и работодателем. Данной нормой **установлено, что за совершение вышеуказанного правонарушения может быть наложен административного штрафа:**

- на должностных лиц в размере от 10 тысяч до 20 тысяч рублей;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от 5 тысяч до 10 тысяч рублей;
- на юридических лиц – от 50 тысяч до 100 тысяч рублей.

Кроме того, выплаченные самозанятым доходы, фактически получаемые в рамках трудовых отношений, подлежат обложению НДФЛ и страховыми взносами. Учитывая, трехлетний срок давности суммы недоплаченных налогов и взносов, а также штрафов и пеней могут достигать до астрономических для организации размеров.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ, КОТОРЫЕ МОГУТ ПРИВЕСТИ К ПЕРЕКВАЛИФИКАЦИИ ДОГОВОРА С САМОЗАНЯТЫМ В ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Еще ранее было опубликовано письмо ФНС России от 15 апреля 2022 года № ЕА-4-15/4674 «О направлении информации по проведению мероприятий налогового контроля по НПД», в котором ФНС акцентировала внимание на положительную судебную практику, сложившуюся в части переквалификации гражданско-правовых договоров в трудовые.

Так, в данном письме приводится перечень обстоятельств, которые были документально подтверждены в судах при рассмотрении вышеуказанных споров, указывающих на фактическую подмену сложившихся отношений, в частности, к таким обстоятельствам относятся:

- закрепление в предмете договора трудовой функции (выполнение работником лично работ определенного рода, а не разового задания заказчика);
- договором установлена ежемесячная в определенной сумме оплата труда;



- договоры носят не разовый, а систематический характер и заключаются на год или до окончания календарного года;
- инфраструктурная зависимость (работы осуществляются материалами, инструментами, оборудованием и на территории Общества);
- и ряд других обстоятельств.

До изложенного письма признаки трудовых отношений были определены в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2018 № 15, среди которых:

- согласование условий о личном выполнении работником определенной, заранее обусловленной трудовой функции в интересах, под контролем и управлением работодателя;
- подчинение работника действующим у работодателя правилам внутреннего трудового распорядка, графику работы (сменности);
- обеспечение работодателем условий труда;
- выполнение работником трудовой функции за плату;
- устойчивый и стабильный характер этих отношений, подчиненность и зависимость труда;
- выполнение сотрудником работы только по определенной специальности, квалификации или должности;
- наличие дополнительных гарантий для работника, установленных законами, иными нормативными правовыми актами, регулирующими трудовые отношения.

Чаще всего налоговые органы проверяют условия договоров с самозанятыми, акты выполненных работ или оказанных услуг, осуществляют выезды для осмотра помещений, в которых осуществляют оказание услуг самозанятые, вызывают на допрос непосредственно самозанятого и председателя правления ТСЖ (ЖСК).

Так, **на наличие трудовых отношений, по мнению, налоговых может указывать выплата вознаграждений самозанятым в один день**, хотя данный фактор не может однозначно свидетельствовать о выплате таким образом заработной платы, так как порой выплата вознаграждения разным самозанятым в один день осуществляется только для упрощения подготовки и проведения платежных поручений аутсорсинговой организацией, осуществляющей бухгалтерское обслуживание ТСЖ (ЖСК).

Также случается, что налоговые ссылаются в своих актах о проверках ТСЖ (ЖСК) **на инфраструктурную зависимость самозанятых от некоммерческой организации**, в частности на оказание услуг на определенной территории, использование без встречного предоставления материалов и оборудования заказчика.

Однако **наиболее ярким примером подмены трудовых отношений** при работе с самозанятыми является финансовая зависимость самозанятого от ТСЖ (ЖСК), т.е. когда единственным источником дохода для самозанятого выступает выплата за работу/услуги от ТСЖ (ЖСК).

КАК СНИЗИТЬ РИСК ПРОВЕРОК ТСЖ И ЖСК СО СТОРОНЫ НАЛОГОВОЙ?

Если вы уже работаете с самозанятыми, то необходимо по возможности проанализировать текущее положение дел в организации (УО, ТСЖ, ЖСК) с самозанятыми, изучить условия договора с самозанятыми и порядок оплаты их работы/услуг, попытаться самостоятельно выявить признаки трудовых отношений, которые перечислены в ФНС России и Постановлении Пленума ВС РФ.

В случае если Вы только планируете привлечь самозанятых, **для снижения рисков переквалификации отношений в трудовые следует:**

- прописывать в договоре оплату конкретно за объем либо за оказание разового результата, исключить указание на процесс выполнения работ/оказание услуги, т.е. трудовую функцию;
- по возможности исключить заключение долгосрочного договора либо постоянное продление краткосрочного договора;
- не привлекать физических лиц (бывших работников) в качестве самозанятых;
- по возможности исключить получение физическими лицами статуса самозанятого в один день;
- если в устной форме самозанятый сообщил, что он оказывает услуги/выполняет работы еще дополнительно кому-то отразить в договоре с самозанятыми заверение, что доход от заказчика не является для него единственным;
- точно отказаться от привлечения самозанятых для оказания охранных услуг, так как сотрудники охраны должны иметь лицензию
- если самозанятый будет использовать оборудование и материалы ТСЖ отразить в договоре плату за такое использование (аренду);
- не прописывать гарантии и различные виды компенсации, предусмотренные ТК РФ;
- не перечислять вознаграждение самозанятым в один день.

ВЫЗВАЛИ ДЛЯ ДАЧИ ПОКАЗАНИЙ В НАЛОГОВУЮ В КАЧЕСТВЕ СВИДЕТЕЛЯ. ЧТО МОЖНО ГОВОРИТЬ И ЧТО НЕ СТОИТ?

В качестве свидетеля для дачи показаний может быть вызвано любое физическое лицо, которому могут быть известны какие-либо обстоятельства, имеющие значение для осуществления налогового контроля (в силу части 1 статьи 90). Показания свидетеля заносятся в протокол.

Показания свидетеля могут быть получены по месту его пребывания, если он вследствие болезни или инвалидности не явится на допрос. По усмотрению инспектора также может быть и в других случаях.

За неявку либо уклонение от явки такое лицо привлекается к ответственности в размере 1 000 рублей.

За неправомерный отказ от дачи показаний, а равно дачу заведомо ложных показаний накладывается штраф в размере 3 000 рублей.

С одной стороны, можно говорить, что штраф небольшой, что можно и не приходить, допустим председателю ТСЖ, в налоговый орган для дачи показаний, однако, как показывает практика, такое поведение может быть сочтено надзорным органом в качестве обстоятельства, свидетельствующего о возможном сокрытии какой-либо информации, необходимой для поведения полноценной проверки.

Обращаем внимание, что согласно обязанности по доказыванию обстоятельств, свидетельствующих о налоговом правонарушении, возлагается на налоговые органы (пункт 6 ст. 108 НК РФ). Неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к ответственности, толкуются в пользу этого лица.

Исходя из этого, в случае если вы идете в налоговую службу для дачи показаний, то следует, во-первых, понимать, по какой причине вас вызывают. Обычно из темы письма можно выяснить в чем суть вызова в налоговый орган. Во-вторых, необходимо проанализировать как сложены у вас отношения с самозанятыми по факту, и как они соотносятся с признаками трудовых отношений, описанных в письмах ФНС и ВС РФ, чтобы не попасть впросак при ответе на вопросы налогового инспектора. В-третьих, точно не следует априори соглашаться с тем, что вы незаконно подменяете трудовые отношения отношениями с самозанятыми, так как порой из-за загруженности налоговые инспекторы вместо проведения полноценной проверки и сбора доказательственной базы (при ее наличии) в целях переквалификации договоров пытаются убедить председателей ТСЖ (ТСН/ЖСК) самостоятельно признаться в подмене трудовых отношений. Будьте на чеку!

Если же в отношении ТСЖ (ЖСК) вынесли акт налоговой проверки, в котором налоговые органы установили факт занижения налогооблагаемой базы за счет использования самозанятых, переквалифицировали отношения с самозанятыми в трудовые, у вас есть месячный срок с момента получения акта направить письменные возражения по указанному акту в целом или по его отдельным положениям.

В случае наличия затруднений в анализе взаимоотношений с самозанятыми Вы можете обратиться за [консультационной и юридической помощью](#) к нам.

Будем рады Вам помочь разъяснить как действовать в данной ситуации.

Контакты юридического отдела: +7 812 327-09-10 или urist@bppprof.ru



Бухгалтерское и юридическое обслуживание по выгодным тарифам

ТСЖ, ЖСК, СНТ - от 16 000 р.*

FREE

- Печать и доставка квитанций **бесплатно**
- Раскрытие информации в ГИС ЖКХ за **0 руб.**

- Расчет ЖКУ, пеней
- Полное ведение бухгалтерского учета
- Раскрытие в ГИС
- Взыскание задолженности
- Консультации юриста
- и пр.

Подробности у консультантов
и на сайте bppprof.ru

(812) 327-09-10

*Точную стоимость уточняйте у консультантов. Предложение не является публичной офертой и действует при заключении нового договора на обслуживание.





ПРИСОЕДИНЕНИЕ ДОМА К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ТСЖ. КАКИМ КОЛИЧЕСТВОМ ГОЛОСОВ НА ОСС ПРИНИМАЕТСЯ

Вопрос от Розы Асгатовны:

Подскажите пожалуйста, ТСЖ провели ОСС на присоединение соседнего дома. Приняли участие в голосовании две трети голосов от общего числа собственников помещений. Скажите считать решения о согласии на присоединение от общего числа голосов принявших участие в ОСС, или все таки от общего числа голосов всех собственников помещений?

Отвечает юрист [ЖКХ-Проф](#) Евгений Шинденков:

В соответствии с ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса РФ «товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов».

Согласно ч. 2 ст. 136 ЖК РФ создание многоквартирного товарищества собственников жилья возможно только при определенных условиях:

1. несколько многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным собственникам (не менее чем двум);
2. данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости документами имеют общую границу;
3. в пределах указанных зем.участков имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

Ранее вопрос создания многоквартирных ТСЖ уже рассматривали в статье [Управление несколькими домами в одном ТСЖ. Особенности законодательства.](#)

Для того, чтобы принять МКД в управление действующего ТСЖ необходимо, чтобы общее собрание собственников помещений присоединяемого дома приняло решение о выборе способа управления «управление ТСЖ путем присоединения к существующему ТСЖ» (основание: п.2 ст. 136 ЖК РФ).

П.п. 1 п.2 ст.136 ЖК РФ:

«Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.»

Иными словами, **для кворума необходимо набрать не менее 2\3 голосов от общего числа собственников помещений**, а не от числа собственников помещений, принявших участие в голосовании. При этом учитываются решения, принятые каждым из МКД.

ВЕРХОВНЫЙ СУД: ОТСУТСТВИЕ МУСОРНЫХ ПЛОЩАДОК НЕ ОСВОБОЖДАЕТ ОТ ОПЛАТЫ ЗА ТКО

Орган жилнадзора не смог защитить жителей деревни, которые жаловались на незаконное предъявление им счетов за вывоз ТКО:

- во всей деревне нет и никогда не было ни одной площадки накопления ТКО, ни фактической, ни по данным Реестра контейнерных площадок,
- мусоровозы в деревню не заезжали и не заезжают,

- при этом региональный оператор присылает платежки за услугу по вывозу мусора и заставляет платить за нее.

Убедившись, что коллективная жалоба сельчан имеет под собой веские основания, орган жилнадзора обратился в арбитражный суд с заявлением:

- о признании незаконными действий регионального "мусорного" оператора по начислению (в том числе доначислению) населению платы за обращение с ТКО и прекращении начислений платы за сбор населению и вывоз ТКО до организации в установленном порядке сбора и вывоза ТКО на территории деревни,
- о признании незаконными действий регоператора по начислению (в том числе доначислению) населению платы за обращение с ТКО с нарушением прав потребителей,
- о признании противоправными действий регоператора в отношении неопределенного круга потребителей при предоставлении услуги по обращению с ТКО.

Однако оператор во всех инстанциях смог доказать, что незаконных действий не совершал. С этим согласился и Верховный Суд РФ, отказавшийся пересматривать дело по жалобе ОГЖН, с подробным изложением мотивов ([Определение Верховного Суда РФ от 8 августа 2024 г. № 306-ЭС24-7284](#)):

- в соответствии с Правилами обращения с ТКО № 1156, все собственники жилых помещений обязаны заключить договор с оператором по обращению с ТКО. В случае, если потребитель не направил регоператору заявку и соответствующие документы, договор считается заключенным на условиях типового договора и вступившим в силу на 16-й рабочий день после размещения регоператором предложения о заключении такого договора на официальном сайте в сети "Интернет". Предложение о заключении договора было размещено на официальном сайте регоператора 28.12.2018. Следовательно, договоры с потребителями, в том числе с жителями недовольной деревни, считаются заключенными с 29.01.2019;
- услуга по обращению с ТКО является платной. Отсутствие заключенного письменного договора не освобождает потребителя от оплаты оказанных услуг;
- согласно разделу 3 утвержденной территориальной схемы мест накопления ТКО, таковые нанесены на карту Республики Татарстан, при этом соответствующее место накопления ТКО в спорной деревне, действительно, территориальной схемой не определено;
- однако создание и содержание контейнерных площадок (мест накопления ТКО) в соответствии с действующим законодательством не входит в обязанности регионального оператора. Ответственность по созданию мест (площадок) накопления ТКО, определению схемы размещения и ведению реестра мест (площадок) накопления ТКО возложена на ОМСУ;
- при отсутствии в реестре контейнерных площадок (мест накопления ТКО) информации об источниках образования ТКО потребители вправе пользоваться любой контейнерной площадкой, находящейся в собственности муниципального образования;
- ответчик вывозит ТКО со всех мест накопления ТКО, указанных в местном Реестре контейнерных площадок, обратного органом жилнадзора не доказано. В частности, ответчик как региональный оператор оказывает услуги по вывозу ТКО с ближайших к упомянутой деревне населенных пунктов, где имеются места установки контейнеров для сбора ТКО согласно графику;
- доказательств, подтверждающих, что потребители в данной деревне утилизируют ТКО самостоятельно, не представлено,
- с учетом этого требование истца о снятии начислений за оказание коммунальной услуги по обращению с ТКО противоречит действующему законодательству, тем более что в суде общей юрисдикции с конкретных должников взыскиваются задолженности за оказанные услуги по обращению с ТКО, при этом установлено, что жители данной деревни пользуются иными контейнерными площадками.

ЗА РАЗМЕЩЕНИЕ НА МКД БОЛЬШИХ ВЫВЕСОК МОЖНО ТРЕБОВАТЬ ПЛАТУ

Бесплатно и без согласования с собственниками помещений в МКД размещаются лишь такие информационные вывески, размеры которых не превышают установленный ОМСУ предел. Если информационная вывеска, размещенная на общем имуществе МКД, превышает эти размеры, то ее размещение требует согласования с собственниками, и за это размещение собственники вправе взимать плату ([Определение СК по экономическим спорам ВС РФ от 26 июля 2024г. № 308-ЭС23-25249](#)).

Суды всех инстанций в иске отказали:

- судья по содержанию спорных вывесок (одно лишь торговое наименование, без указания на товары), – они не являются рекламными, к тому же размещены ровно над магазином, фактически ориентируют потребителя о месте нахождения магазина и соответствуют сложившимся обычаям делового оборота. Стало быть, они являются информационными, а для размещения информационных вывесок согласия у собственников спрашивать не нужно, потому что размещение информационной вывески – это императивное требование Закона о защите прав потребителей;
- с ОМСУ вывески согласованы,
- к тому же вывески не препятствуют иным собственникам в пользовании фасадом МКД.

Однако Верховный Суд РФ нашел, что эти акты приняты с существенным нарушением норм материального права, и отправил дело на пересмотр:

- право собственников помещений в МКД пользоваться и распоряжаться общим имуществом не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать аналогичные права других собственников. При этом возможность предоставления объектов общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам помещений в этом доме либо иным лицам (например, арендаторам, субарендаторам) законом предусмотрена, но при неукоснительном соблюдении процедуры обязательного согласования со всеми собственниками помещений в МКД либо с уполномоченной на решение таких вопросов УК, которой собственники помещений вправе делегировать право на заключение договоров на предоставление общедомового имущества (холлы, крыша, подвал, фасад дома и т.д.) в пользование физическим и юридическим лицам, как в безвозмездное пользование, так и за плату;
- в настоящем деле УК уполномочена на заключение договоров по использованию общего имущества в интересах собственников помещений в МКД (в том числе заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на стенах дома). Следовательно, собственники помещений в спорном МКД в соответствии с положениями статьи 44 ЖК РФ, воспользовавшись предоставленным им правом, приняли решение о возмездном характере пользования общим имуществом;
- как усматривается из [определения Конституционного Суда РФ от 12 марта 2024 г. № 554-О](#) по смыслу положений статьи 44 ЖК РФ собственники помещений в МКД вправе использовать его фасад для размещения рекламных конструкций, однако ОСС не должно принимать какие-либо решения, противоречащие законодательству и вопреки ему ограничивающие права третьих лиц. В то же время и размещение информационной вывески не должно нарушать права и законные интересы других лиц, создавать препятствия пользованию общим имуществом в доме или его надлежащему содержанию;
- между тем суды, исследовав и оценив представленные сторонами спора доказательства, пришли к выводам об отсутствии оснований для демонтажа спорных конструкций ввиду того, что они не являются рекламными. То есть суды, по сути, исходили из того, что демонтаж возможен только из-за использования фасада для размещения именно рекламных конструкций, не согласованных с собственниками помещений в доме, а если спорные конструкции – не рекламные, то согласовывать их размещение и платить за использование ОИ – не обязательно;
- между тем возмездность использования общего имущества не ставится в зависимость от вида его использования, то есть конструкция, размещенная на фасаде дома, не обязательно должна быть рекламной, чтобы у собственников появились основания для получения дохода от ее размещения. В данном случае необходимым является установление факта пользования общим имуществом;
- фактически в силу закона исключено возмездное размещение на общем имуществе дома лишь информационной вывески, которое необходимо для исполнения публичной обязанности. При этом размещение информационных табличек не может быть произвольным, поскольку их вид и размер регламентирован и должен соответствовать требованиям, определенным нормативными правовыми актами ОМСУ;
- поэтому собственники помещений в МКД вправе принять решение не только о размере платы за размещение на общем имуществе рекламных конструкций, но и решение о порядке и условиях размещения на возмездных или безвозмездных условиях любых других конструкций, вывесок, оборудования и т.д., за исключением лишь информационных вывесок, размещение которых обязательно в силу Закона о защите прав потребителей и регламентируется Правилами благоустройства;
- в настоящем случае местные Правила благоустройства установили максимальный размер для информационной таблички в 0,2 кв. м., Судами же соответствие спорных конструкций установленным публичным требованиям по размещению информационных табличек не проверялось. Поэтому выводы судов нельзя признать законными и обоснованными.

КВИТИРОВАНИЕ ОПЛАТ В ГИС ЖКХ. ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ

1 июля 2024 г. были внесены изменения в постановление Правительства РФ от 27.05.2023 № 835 «Об утверждении единого стандарта предоставления компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан».

В соответствии с изменениями всем УО вновь вернули возможность отвечать на запросы от соцслужб в ГИС в течении 5 дней, а не 48 часов, **как было введено с 01.07.2023 г.**

Согласно требованиям вышеуказанных НПА исполнитель жилищно-коммунальных услуг (УК, ТСЖ, ЖСК и РСО) обязаны размещать в системе ГИС ЖКХ информацию о начислениях и внесении платы за услуги ЖКХ.

Квитирование – это сопоставление начислений и оплаты, принятой банком или агентом, по платежным документам и размещение информации об оплате платежного документа. В течение двух часов после оплаты квитанции потребителем, банк или платёжный агент размещает в ГИС ЖКХ информацию о полученном платеже.

Выполнять квитирование нужно ежемесячно согласно Приказу 79/пр от 07.02.2024 г.

В ГИС ЖКХ есть возможность установить настройку, позволяющую квитировать платежи автоматически. Но работает эта функция далеко не во всех случаях.

При автоматическом режиме сумма по платежному документу квитируется полностью только в том случае, если она «копейка в копейку» совпадает с суммой начислений по платежному документу. В случае если платёжные документы не были системой сквитированы автоматически, то исполнителю жилищно-коммунальных услуг придётся выполнить эту операцию вручную.

Как сквитировать платежные документы в ГИС ЖКХ?

Шаг 1. В личном кабинете организации в ГИС ЖКХ выберите вкладку «Оплата ЖКУ» и в выпадающем списке нажмите на строку «Квитирование». В открывшейся форме выберите необходимые идентификаторы сортировки (каким образом внесена плата), обязательно укажите период за который вы хотели бы произвести квитирование.

Затем нажмите «Найти».

В форме «Результаты поиска» выберите платежный документ и нажмите «Сквитировать».

Шаг 2. В открывшейся форме выберите платежный документ для квитирования и нажмите «Далее». Разнесите суммы оплат по услугам и нажмите «Сквитировать».

Шаг 3. Подтвердите, что вы действительно хотите сквитировать выбранные документы.

В случае, если номер платежного документа не указан был потребителем (собственником) при оплате, то найти необходимый платежный документ можно через лицевой счет или иной идентификатор, указанный в назначении платежа и подгруженный в систему ГИС ЖКХ. Например, ФИО, лицевой счет или адрес помещения и период за который производится оплата. И произвести поиск платежного документа с учетом указанных при оплате данных.

Если вы не уверены в правильности и полноте размещения информации в ГИС ЖКХ, [обращайтесь к специалистам по ГИС](#): мы с 2014 года работаем с ЖКХ и заполняем ГИС ЖКХ для УО и ТСЖ со всей России с 2019 г., помогая им снижать расходы и своевременно исполнять требования законодательства.

Звоните +7 812 327-09-10 или оставляйте заявку [по ссылке](#).

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



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