



ДАЙДЖЕСТ

УПРАВЛЯЙ ЖИЛЬЁМ КАЧЕСТВЕННО

выпуск #59

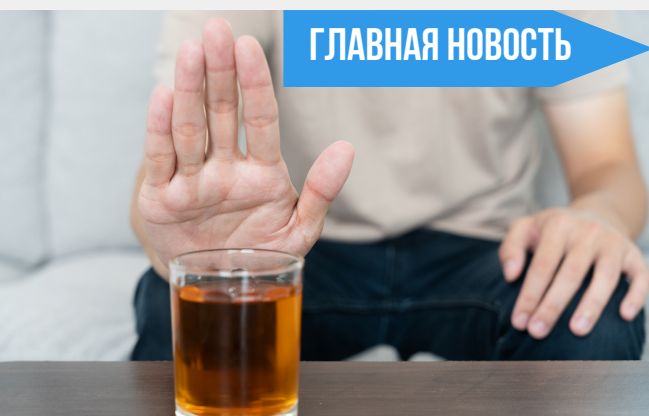
С 2014 г дайджест ежемесячно выпускается для руководителей УК, председателей ТСЖ, ЖСК, СНТ

Ежемесячно команда практиков ЖКХ-Проф собирает свежие новости законодательства, судебную практику, актуальные темы в ЖКХ и отвечает на вопросы руководителей УО в Дайджесте "**Управляй жильём качественно**".

В выпуске №59 читайте:

- ✓ **Актуальная тема выпуска:**
 - **Текущий ремонт в домах-памятниках или ОКН:** что нужно согласовывать?
- ✓ **Вопрос-ответ:**
 - Нужно ли платить **налог со взносов не членов ТСЖ**
- ✓ **Судебная практика:**
 - **Верховный суд разрешил Жилинспекции** проверять законность решений ОСС по выбору УК
 - **Верховный суд:** документацию на МКД нельзя передавать новой УК почтой, даже с нотариальной поддержкой
 - **Отсутствие нормальных бюллетеней на собрании** в очно-заочной форме привело к недействительности принятых решений
- ✓ **Эксперт ГИС ЖКХ:**
 - Ошибка отражения в аналитическом отчете ПД по капремонту. Причины

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ



ГОСДУМА ПРИНЯЛА ЗАКОНОПРОЕКТ О ПРОДАЖЕ АЛКОГОЛЯ В МКД И НА ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЯХ

Вопрос о розничных продажах алкоголя в точках общепита, расположенных в МКД и на прилегающих к ним территориях стоит очень остро и власти не первый раз обсуждают запрет на такого рода деятельность.

1 февраля 2024 г. Госдума приняла законопроект приняла **законопроект № 483486-8** О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции" (о совершенствовании законодательного регулирования розничной продажи алкогольной продукции при оказании услуг общественного питания в объектах общественного питания, расположенных в многоквартирных домах и (или) прилегающих к ним территориях), который наделяет региональные власти возможностью устанавливать ограничения и запрет на продажу алкогольных напитков в МКД и на прилегающей территории. Изменения в Федеральный закон **вступят в силу уже с 1 апреля 2024 г.**

Подробнее на gkhhelp.ru

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



НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

В ГОСДУМУ ВНЕСЕН ПРОЕКТ,
РАЗРЕШАЮЩИЙ УК НЕ ВОЗМЕЩАТЬ
ДОЛГИ СОБСТВЕННИКОВ ЗА ЖКУ



14 марта в Госдуму поступил на рассмотрение [законопроект № 575490-8](#), который разрешает УК не возмещать долги собственников за коммуналку.

Авторы инициативы напоминают, что после процедуры банкротства граждане имеют право списать свои долги по ЖКХ. Однако в неприятной ситуации крайней нередко оказывается управляющая компания, с которой у жильца заключен договор. Она по-прежнему остается должной перед поставщиками ресурсов.

Вносимые в [Жилищный кодекс](#) поправки предлагают устранить такую долговую нагрузку на управляющую компанию.

Подробнее [на gkhhelp.ru](http://na.gkhhelp.ru).

РОСПОТРЕБНАДЗОР ПОЯСНИЛ КТО И
КОГДА ДОЛЖЕН ТРАВИТЬ В МКД
ТАРАКАНОВ И МЫШЕЙ

Роспотребнадзор в своих письмах от 28 февраля 2024 г. № 09-2418-2024-40 и № 09-2464-2024-40 основные правила проведения обязательной дезинфекции, дезинсекции и дератизации. Санитарное ведомство рассказало кто и с какой периодичностью должен травить грызунов.

Подробнее рассказываем на gkhhelp.ru

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ХОТЯТ СДЕЛАТЬ
САМОСТОЯТЕЛЬНЫМ ВИДОМ
ПЛАТЕЖА, А ДОЛГ БУДЕТ
ПЕРЕДАВАТЬСЯ С ПОМЕЩЕНИЕМ

Законопроект № 575479-8

14 марта 2024 г. в Госдуму был внесен на рассмотрение [законопроект № 575479-8](#) "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации". Инициаторы предлагают выделить плату за текущий ремонт в отдельный и самостоятельный вид платежа в составе платы за содержание жилого помещения. При этом задолженность будет переходить к новому собственнику вместе с переходом права собственности на помещение (по аналогии с капитальным ремонтом).

Подробнее [на gkhhelp.ru](http://na.gkhhelp.ru)

ГОСДУМА ЗАПРЕТИЛА ПОСУТОЧНУЮ
СДАЧУ КВАРТИР БЕЗ ПРИБОРОВ УЧЕТА

Законопроект № 445620-8

13 марта Госдума приняла [законопроект № 445620-8](#) О внесении изменения в ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (в части необходимости соблюдения прав соседей при предоставлении жилых помещений для размещения граждан).

Закон вносит правки в условия сдачи квартир посуточно. Теперь это можно будет сделать только при условии установленных счетчиков потребляемых ресурсов.

При этом краткосрочная сдача жилья не должна нарушать права соседей.

Подробнее [на gkhhelp.ru](http://na.gkhhelp.ru)





АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ В ДОМАХ-ПАМЯТНИКАХ ИЛИ ОКН: ЧТО НУЖНО СОГЛАСОВЫВАТЬ?

Во многих городах России существуют здания, являющиеся памятниками культуры, также их называют объектами культурного наследия. Такие здания могут быть как нежилыми, так и жилыми.

Например, в Северной столице, по данным комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), насчитывается более 1850 жилых домов, признанных объектами культурного наследия (ОКН).

Таким зданиям, как и обычным, построенными недавно или в советское время, тоже нужно ухаживать. И делать это следует бережно, ведь речь в первую очередь о сохранении исторического и культурного наследия страны. Совершенно очевидно, что проводить текущий ремонт в подобных строениях, латая коммуникации или восстанавливая оконные рамы и дверные проемы, сложно. Но не невозможно. Рассказываем о нюансах ремонта в жилых домах-памятниках.

СОГЛАСОВАНИЕ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА В ДОМАХ-ПАМЯТНИКАХ ИЛИ ОКН

Работы по сохранению объектов культурного наследия проводятся в рамках Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии со ст. 33 Федерального закона №73-ФЗ объекты культурного наследия подлежат государственной охране для предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера (в случае, если интерьер объекта культурного наследия относится к предмету охраны).

Важно! Законодательство об охране объектов культурного наследия не предполагает разделения понятия «ремонт памятника» на текущий и капитальный ремонт.

Ремонтные работы в зданиях — объектах культурного наследия как правило нужно согласовывать с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Проверьте, есть ли ваш адрес в реестре объектов культурного наследия. Сделать это [можно здесь](#).

Но часть работ все же можно проводить и без согласований.

До начала любых работ на объекте культурного наследия должны быть определены составляющие предмета охраны объекта. Иными словами, **должна быть определена зона**, в пределах которой действуют положения Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и для проведения ремонта необходимо разрешение органов охраны объектов культурного наследия.

Порядок выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия утвержден [приказом Министерства культуры Российской Федерации от 21.10.2015 №2625](#).

Согласно ст. 21 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ на каждый памятник собственникам выдается паспорт, в котором указан объект охраны — то, что придает памятнику историко-культурную ценность. Также объект охраны указан в охранном обязательстве. Охранное обязательство содержит предписание собственникам сохранить объект, либо его часть (особенность), которая имеет особую ценность, в первоначальном виде, не затрагивая в ходе ремонтных работ.

Минкультуры России в письме от 22.02.2017 №45-01.1-39-НМ выдал методические указания по эксплуатации и содержанию объектов культурного наследия, в том числе по работам, которые проводятся в рамках хозяйственной деятельности законного собственника (или собственников) или управляющей организации (УК, ТСЖ), наделенной собственниками полномочиями на содержание дома и проведение ремонтных работ в объекте культурного наследия (письмо Минкультуры России от 22.02.2017 №45-01.1-39-НМ).



Если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия и носит современный характер (места общего пользования, оконные и дверные проемы и иное), то ремонт может быть проведен в рамках работ по содержанию объекта.

Однако, проведение подобного ремонта не должно оказывать влияния на элементы здания, являющиеся объектами культурного наследия, то есть каким-либо образом изменить пропорции и параметры памятника, составляющего предмет охраны.

! Важно отметить: Если часть объекта не относится к предмету охраны объекта культурного наследия (современный интерьер), то работы по текущему ремонту этой части объекта могут проводиться без получения

разрешительных документов, прохождения государственной историко-культурной экспертизы и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению памятника. Также в рамках хозяйственной деятельности собственников (или УК, ТСЖ) без получения разрешительных документов может проводиться промывка и очистка фасадов зданий.

УСТАНОВКА НОВЫХ ОКОН, ДВЕРНЫХ ПРОЕМОВ, КОММУНИКАЦИЙ И ИНОГО НА ДОМЕ-ПАМЯТНИКЕ ИЛИ ОКН

В силу пункта 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ под сохранением объекта культурного наследия понимаются меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования, включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

Таким образом, проектные и производственные работы в отношении объекта культурного наследия могут проводиться исключительно в рамках работ по сохранению и требуют получения разрешительной документации.

Соответствующие **требования распространяются в том числе и на случаи** установки (размещения) на объектах культурного наследия, а также на их территориях:

- устройств для передачи (приема) сигналов электросвязи, носителей информации, электроосветительного оборудования,
- установки кондиционеров,
- устройства балконов, лоджий, навесов,
- устройства и(или) изменения дверных и оконных проемов,
- установки новых типов оконных и дверных блоков,
- остекления лоджий и балконов,
- размещения автостоянок,
- объектов общественного питания и мелкорозничной торговли, р
- размещения причалов для водного транспорта,
- совершения иных действий по переоборудованию и переустройству объектов культурного наследия в рамках осуществления мероприятий по государственной охране объектов культурного наследия.

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ НА ОКН

В соответствии со статьей 40 Федерального закона № 73-ФЗ под сохранением объекта культурного наследия понимаются меры, направленные на обеспечение физической сохранности

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 bproff.ru

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

(812) 327-09-10



и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

В силу статьи 42 Федерального закона № 73-ФЗ ремонт памятника - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

Согласно пункту 1 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ **работы по сохранению объекта культурного наследия, проводятся на основании задания** на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных КГИОП, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, согласованной КГИОП, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

Для выполнения работ собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия **необходимо обратиться в КГИОП** за получением задания на работы по сохранению в соответствии с Порядком выдачи задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденным приказом Министерства культуры России от 08.06.2016 № 1278.

Рассмотрение документации на выполнение работ по ремонту объекта культурного наследия производится КГИОП на стадии предоставления государственной услуги по выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в установленном порядке, предварительное согласование проектной документации не предусмотрено.

При этом рабочая документация не является предметом государственной историко-культурной экспертизы.



«Порядок выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия» утвержден приказом Министерства культуры Российской Федерации от 21.10.2015 № 2625.

В течение девяноста рабочих дней со дня выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия необходимо сдать в КГИОП отчетную документацию, выполненную в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы» (далее – приказ МК РФ).

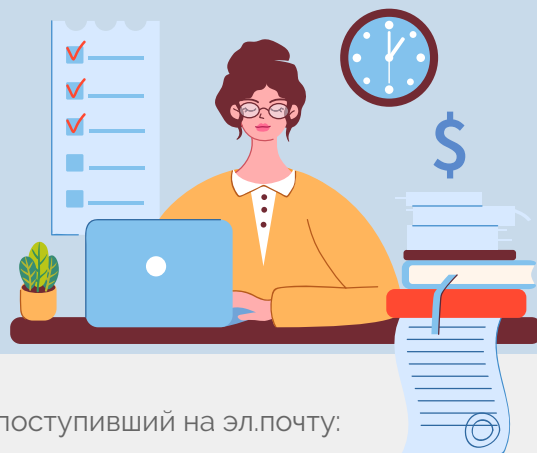
На основании п. 2 приложения № 3 к приказу МК РФ приемка выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия осуществляется собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия либо лицом, выступающим заказчиком работ по сохранению объекта культурного наследия, при участии соответствующего Органа охраны, выдавшего разрешение на проведение указанных работ, в целях подтверждения соответствия выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия и требованиям статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ. Порядок приёмки установлен указанным приложением № 3 к приказу МК РФ.

От редакции ЖКХ-Проф:

Поскольку вопросов от УО о ремонте в домах, относящихся к объектам культурного наследия, поступает много, мы приняли решение сделать еженедельную рубрику о ремонте в домах-памятниках (ОКН). Не пропустите новые статьи из этой и других рубрик в наших социальных сетях.

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

НУЖНО ЛИ ПЛАТИТЬ НАЛОГ СО ВЗНОСОВ НЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



В рубрике Вопрос-ответ отвечаем на вопрос Николая, поступивший на эл.почту:

**Здравствуйте! У нас ТСЖ, часть жильцов не является членами.
Скажите, пожалуйста, нужно ли платить налог со взносов не членов ТСЖ?**

Отвечает ведущий налоговый консультант [ЖКХ-Проф](#) и эксперт по бухгалтерскому учету УО и ТСЖ Тузова Галина Юрьевна.

Часть бухгалтеров «старой закалки» считают, что нужно. И платят налоги с этой части поступления денежных средств в ТСЖ. Налоговый кодекс РФ и Минфин при этом говорят обратное.

Так, с соответствии с пунктом 30 части 3 ст. 149 НК РФ, **не облагается налогом реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами**, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, **при условии** приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги), реализация работ (услуг) по выполнению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, выполняемых (оказываемых) специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а также органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Обратим Ваше внимание, что налогом не облагается реализация работ (услуг) ТСЖ независимо от типа плательщика (член или не член ТСЖ). Аналогичное нам говорит и п. 1 ч. 3 ст. 162 НК РФ.

Также ранее было опубликовано Письмо Минфина от 27.11.2019 № 03-11-11/92035) с разъяснениями по данному вопросу:

"Согласно пункту 2 статьи 251 Кодекса при определении налоговой базы не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакцизных товаров). К ним относятся целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления и решений органов управления государственных внебюджетных фондов, а также целевые поступления от других организаций и (или) физических лиц, и использованные указанными получателями по назначению. При этом налогоплательщики - получатели указанных целевых поступлений обязаны вести раздельный учет доходов (расходов), полученных (понесенных) в рамках целевых поступлений."

КОГДА НУЖНО ПЛАТИТЬ НАЛОГИ

Но если же поступления в ТСЖ идут в виде арендных платежей (помещение, часть общего имущества, размещение вывески и иное) или оказания иных услуг, не относящихся к уставной деятельности ТСЖ (например, оказание услуг управления другому МКД или охранные услуги и т.п.), то в этом случае такие доходы ТСЖ необходимо включать в налогооблагаемую базу.

25 000 руб.

Узнать подробности у
консультантов

info@gkhhelp.ru
(812) 327-09-10



ЖКХ - ПРОФ

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ТАКЖЕ НЕ ОБЛАГАЮТСЯ НАЛОГОМ

В соответствии с пунктом 29 части 3 ст. 149 НК РФ, не облагается налогом реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Судебная практика о том, почему взносы не членов ТСЖ не облагаются налогом обширна. Мы выделим два самых исчерпывающих определения на наш взгляд:

1. Постановление Пленума ВАС РФ от 05.10.2007 № 57:

«ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов ТСЖ. Соответствующие обязательства ТСЖ перед организациями, непосредственно оказывающими услуги (выполняющими работы), не могут быть большими, чем в при реализации услуг по регулируемым ценам (тарифам), например, услуг по энергоснабжению, ТСЖ оплачивает такие услуги, предназначенные жильцам, по тарифам, утвержденным для населения, а не для юридических лиц.

Таким образом, ТСЖ, заключая договоры на оказание коммунальных услуг, на эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах, а также трудовые договоры со специалистами, выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов ТСЖ».

2. Определение Верховного суда РФ от 24 ноября 2017 г. N 301-КГ17-17182

В Определении Верховного суда РФ от 24 ноября 2017 г. N 301-КГ17-17182 суд отказал ФНС в рассмотрении ее кассационной жалобы и признал факт того, что денежные средства не членов ТСЖ не подлежат учету при определении налоговой базы.



Если у вас есть вопросы

- по бухгалтерскому учету,
- начислению квартплаты,
- юридическим аспектам деятельности ТСЖ/ТСН и ЖСК,
- а также вопросы по раскрытию информации в ГИС ЖКХ,

присылайте их нам на почту info@gkhhelp.ru и наши специалисты ответят на них в следующем выпуске



ВЕРХОВНЫЙ СУД РАЗРЕШИЛ ЖИЛИНСПЕКЦИИ ПРОВЕРЯТЬ ЗАКОННОСТЬ РЕШЕНИЙ ОСС ПО ВЫБОРУ УК

Как должен поступить орган жилнадзора, которому - помимо протокола ОСС о выборе новой УК для МКД - поступили также заявления от собственников о фальсификации их бюллетеней, учтенных этой новой УК в протоколе?

Судебная практика исходит из того, что орган ГЖН вправе "вычестить" такие фальшивые бюллетени из

подсчетов, пересчитать кворум ОСС и установить, действительно ли новая УК получила согласие соответствующего количества собственников. Жалобы таких недовольных УК поступали в Верховный Суд РФ, который отказывал им в пересмотре дела и тем самым поддерживал сложившуюся практику (см., например, определения ВС РФ от 20 октября 2023 г. № 307-ЭС23-14727, от 30 июня 2023 г. № 303-ЭС23-10490, от 22 декабря 2022 г. № 303-ЭС22-24138).

Теперь же тройкой судей СКЭС ВС РФ принято полноценное [определение](#), прямо указывающее на полномочия органа ГЖН (при проверке заявления УК о включении дома в реестре лицензий):

- учесть заявления собственников помещений в МКД о том, что представленные УК бюллетени искажают их действительную волю,
- установить признаки ничтожности решения такого ОСС,
- отказать во внесении дома в реестр за УК-заявительницей,
- и при этом не обращаться в суд с заявлением о признании недействительным указанного решения ОСС.

Обосновывая данную правовую позицию, тройка судей Верховного Суда РФ указала следующее:

- согласно чч. 1 и 5 ст. 192 ЖК РФ деятельность по управлению МКД осуществляется УК на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, предоставленной органом ГЖН на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ. К отношениям, связанным с осуществлением лицензирования деятельности по управлению МКД, применяются положения Закона о лицензировании отдельных видов деятельности с учетом особенностей, установленных ЖК РФ;
- в рассматриваемом деле суды первых двух инстанций согласились с позицией органа жилнадзора и отказали УК, которая оспаривала отказ в изменении реестра лицензий. Суд округа, напротив, исходил из того, что наличие у органа ГЖН полномочий на проведение проверки по вопросам правомерности принятия ОСС решения не дает органу права самостоятельно устанавливать ничтожность решения ОСС без обращения в суд с соответствующим заявлением в установленном порядке и с соблюдением установленных сроков;
- при этом суд округа сослался по позицию, изложенную в различных определениях СКЭС ВС РФ применительно к случаям проведения органом ГЖН проверки в рамках государственного жилищного надзора и его полномочиям на обращение в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого ОСС в МКД (ч. 12 ст. 20 ЖК РФ), указав, что ОГЖН не вправе самостоятельно определять юридическую судьбу решений ОСС без обращения в суд;
- между тем предметом государственного жилищного надзора согласно ч. 2 ст. 20 ЖК РФ не является соблюдение лицензионных требований лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению МКД на основании лицензии;
- напротив, лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению МКД, согласно ч. 3 ст. 192 ЖК РФ, является частью лицензирования предпринимательской деятельности по управлению МКД;
- частью 3 ст. 198 ЖК РФ предусмотрено, что орган ГЖН вносит изменения в реестр лицензий в порядке и сроки, утвержденные Порядком № 938/пр. В соответствии с подп. "б" и "е" п. 5 указанного Порядка в ходе рассмотрения заявления и документов органом ГЖН осуществляется проверка заявления и документов на предмет, в том числе, отсутствия признаков ничтожности решения ОСС в МКД по основаниям, установленным гражданским законодательством;
- согласно п. 9 Порядка № 938/пр основаниями для отказа во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов являются несоответствие заявления и документов требованиям, установленным подп. "а", "г" - "е" п. 5 данного порядка (подп. "а"); несоответствие заявления и документов требованиям, установленным подп. "б" и "в" п. 5 Порядка, выявленное органом государственного жилищного надзора по результатам проверки, проведенной в соответствии с п. 15 этого же порядка (подп. "б");

- судами установлено, что органом ГЖН в ходе проверки заявления и документов, представленных УК, выявлено их несоответствие подпунктам "б", "е" п. 5 Порядка № 938/пр, что согласно п. 9 Порядка № 938/пр является основанием для отказа УК во внесении изменений в реестр лицензий;
- следовательно, ОГЖН правомерно отказал УК во внесении изменений в реестр лицензий, основываясь на действующих положениях Порядка № 938/пр, непосредственно регулирующего условия, последовательность и сроки внесения изменений в реестр лицензий;
- в данном случае орган ГЖН не определяет юридическую судьбу решения ОСС, а проверяет заявление и документы, представленные УК, на предмет соответствия условиям, предусмотренным Порядком № 938/пр

[\(Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 16 января 2024 г. № 307-ЭС23-16472\).](#)

ВЕРХОВНЫЙ СУД: ДОКУМЕНТАЦИЮ НА МКД НЕЛЬЗЯ ПЕРЕДАВАТЬ НОВОЙ УК ПОЧТОЙ, ДАЖЕ С НОТАРИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКОЙ

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пересмотрела судебные акты по законности постановления о прекращении исполнительного производства, смысл которого был в передаче вновь избранной УК технической документации на МКД по перечню, поименованному в исполнительном листе.

Суть разбирательства:

Прежняя УК представила судебному приставу-исполнителю нотариальное свидетельство о направлении спорных документов с отметками о приложении копий направления документов, о проверке установления личности представителя заявителя, правоспособности юридического лица и полномочий его представителя. И хотя в свидетельстве была отметка и том, что получение письма адресатом не подтверждено и оно возвращено отправителю в связи с истечением срока хранения, свидетельство, тем не менее, убедило пристава, что исполнение судебного акта о передаче документации на МКД состоялось, а действия прежней УК в виде передачи документов через нотариальное почтовое направление не противоречат положениям законодательства. Суды трех инстанций также согласились с этой позицией.

Верховный Суд РФ с этим не согласился и признал постановление о прекращении исполнительного производства незаконным.

Выводы Верховного Суда РФ:

- судебный пристав-исполнитель, оканчивая исполнительное производство, должен удостовериться в совершении лицом комплекса действий, направленных на исполнение судебного акта в соответствии с требованиями действующего законодательства, которые привели к эффективному исполнению решения суда, что в настоящем случае означает получение вновь избранной УК от прежней УК документации на МКД;
- судебный пристав-исполнитель при вынесении оспариваемого постановления исходил из содержания представленного нотариального свидетельства. Но в нем же нет сведений о получении документов на МКД!
- сведениями о противоправном поведении новой УК и ее намерении уклониться от получения документов судебный пристав, как следует из судебных актов, также не обладал. Кроме того, прежняя УК в суде подтвердила, что спорные документы до сих пор у нее;
- следовательно, в данном случае судебный пристав-исполнитель при вынесении постановления об окончании ИП фактически не установил надлежащее исполнение новой УК требований исполнительного документа. А это значит, что у него не было возможности прекратить исполнительное производство;
- а что касается законности действий самой прежней УК, то и они не могут признаваться законными, потому что не учитывают особенности и порядок передачи такой документации новой УК, установленные нормами ЖК РФ и иными нормативными актами в сфере управления МКД;
- в частности, п. 19, пп. 21 - 23 Правил осуществления деятельности по управлению МКД (№ 416) предписывают оформлять передачу документации на МКД актом приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов, а также разногласия по количественному и (или) качественному составу документации;
- направление документации почтовым отправлением исключает возможность заблаговременно указать дату, время и место передачи документации, а также составить акт приема-передачи с указанием сведений о дате и месте его составления и перечня передаваемых документов, как это предусмотрено пунктом 22 Правил № 416, ровно как и заявить возражения по составу передаваемых документов;
- кроме того, невозможно установить подлинный качественный и количественный состав отправленных по почте документов, такие документы могут быть не получены по причине утраты почтой при пересылке, поэтому законодатель и определил прием техдокументации на МКД по акту приема-передачи;

- представление в качестве доказательства нотариально заверенного свидетельства с указанным выше содержанием судебному приставу не может быть признано надлежащим исполнением решения суда о передаче документов на МКД, поскольку такой документ не подтверждает ни факт получения УК документов, ни ее согласие на подписание акта приема-передачи, ни отсутствие возражений относительно комплектности документов. Избранный прежней УК способ передачи документов на многоквартирный дом не позволяет оценить полноту и достоверность пересылаемой документации, идентифицировать ее соответствие наименованиям документов, указанных в описи вложения, фактически лишает новую УК возможности представить соответствующие возражения и поэтому противоречит положениям Правил № 416.

[Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12 декабря 2023 г. № 305-ЭС23-16912.](#)

ОТСУТСТВИЕ НОРМАЛЬНЫХ БЮЛЛЕТЕНЕЙ НА СОБРАНИИ В ОЧНО-ЗАОЧНОЙ ФОРМЕ ПРИВЕЛО К НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

В Калининградской области лицензирующий орган внес изменения в реестр лицензий на основе протокола о смене управляющей организации, не содержащего бюллетени собственников.

Собрание обозначалось как «очно-заочное», проведено осенью 2022 года.

В ГИС ЖКХ был загружен протокол со всеми приложениями, кроме одного – письменных решений собственников.

В ходе очной части участникам собрания предлагалось подписать список присутствующих и приглашенных лиц, в котором не были указаны формулировки решений по вопросам повестки дня, но имелись графы для голосования (без указания вариантов «за»/«против»/«воздержался») под загадочными номерами. Эти графы впоследствии были заполнены рукописными записями «за» или «против».

Организация, которую сместили, обратилась в суд. Она указывала, что бюллетени, соответствующие установленным требованиям, участникам собрания не выдавались, последними не заполнялись и не подписывались.

" Приложение № 3 к протоколу собрания – «Список присутствующих и приглашенных на общем собрании лиц», который организаторы собрания именуют также «Реестром голосования», не может заменить собой индивидуальные решения собственников (бюллетени) (часть 4.1 статьи 48 ЖК РФ), содержащие обязательные сведения и подписи".

Ведь в реестре голосования вместо сформулированных вопросов в повестке дня указана только нумерация вопросов, даты решений собственников в реестре не имеется. При этом в части голосования отдельных собственников выражение воли имеет место не по отдельным вопросам (пронумерованным столбцам), а в виде заполнения нескольких столбцов одним словом либо в виде проставления прочерков.

Однако добиться решения в свою пользу ей удалось лишь в январе 2024 года: Арбитражный суд Северо-Западного округа признал внесение изменений в реестр лицензий незаконным. Нижестоящие суды считали, что с документами все в порядке, а действия административного органа — законны: «проверка действительности (подложности) решений собственников не относится к полномочиям Министерства при рассмотрении заявлений о включении в реестр лицензий».

Суд округа же отметил, что в составе поступивших в Министерство документов отсутствуют обязательные документы, то есть речь идет о признаках ничтожности решения, установление которых, в отличие от случаев оспоримости, не является исключительной прерогативой суда.

"Отсутствие и непредставление в Министерство индивидуальных решений собственников при голосовании, оформленных согласно требованиям законодательства, Министерством и третьим лицом не отрицалось и было очевидным".

Позиция УО также была дополнительно подтверждена апелляционным определением Калининградского областного суда № 33-5148/2023, который по иску ряда собственников признал решение собрания недействительным.

К слову, там тоже прошло не все гладко — суд первой инстанции сначала решил, что нарушений при проведении собрания не допущено. Однако областной суд отметил, что реестр голосования не соответствует требованиям к письменным решениям собственников. Правда, он сослался ст. 181.4 ГК РФ (оспоримость решений, а не ничтожность).

"Неоформление и ненаправление собственникам бюллетеней с вопросами повестки дня общего собрания для голосования, при том, что общее собрание проводилось в форме очно-заочного голосования, о чем указано в уведомлении о проведении такового и разъяснено право присутствовать как на очном обсуждении вопросов, так и принять участие в собрании посредством передачи заполненных в письменном виде бюллетеней адрес инициатора собрания, являясь существенным нарушением порядка созыва и проведения общего собрания, не позволившем всем собственникам принять участие в общем собрании и выразить свою волю по вопросам повестки дня, что, в силу положений п. 1 ст. 181.4 ГК РФ, является достаточным основанием для признания решений общего собрания недействительными".

[Определение № А21-15598/2022](#)

ОШИБКА ОТРАЖЕНИЯ В АНАЛИТИЧЕСКОМ ОТЧЕТЕ ПЛАТЕЖНЫХ ДОКУМЕНТОВ ПО КАПРЕМОНТУ

Вопрос от Марии:

"Аналитический отчет о качестве и полноте размещения информации" указывает, что доля выставленных ПД за позапрошлый расчётный период, содержащих услугу "Капитальный ремонт" равна 0. Наша УК не является владельцем спец счета, расчеты производятся региональным оператором, а нам присылают только квитанции для печати. Что необходимо выполнить для исключения этой ошибки и поправить аналитический отчет?

Вероятной причиной возникшей проблемы может быть ситуация, когда в решении о порядке представления платежных документов (ПД) по капитальному ремонту ваша организация указана в поле «Организация, уполномоченная на выставление платежных документов».

Отсюда следует, что в отчете «Аналитический отчет о качестве и полноте размещения информации» будет зафиксировано размещение информации именно Вашей УК, как организации, уполномоченной на выставление платежных документов по капитальному ремонту для данного МКД.

Рекомендуем проверить информацию, размещенную Вашей УК в разделе капитальный ремонт, а также в Договоре управления и состав услуг в разделе "Справочники".

Для справки: Аналитический отчет «Размещение информации в отношении многоквартирных домов» содержит в себе данные о полноте размещения в ГИС ЖКХ. Информация по домам учитывается в отчёте на следующий день, после внесения в Систему. В данном отчете УО может увидеть по каким данным раскрытие информации не соответствует необходимым 100%.

Если после изменения в Аналитическом отчете все же будет зафиксирован % размещения ПД, равный 0, то для точного анализа и выяснения причины возникновения ошибки рекомендуем обратиться в службу технической поддержки.

Если вы не уверены в правильности и полноте размещения информации в ГИС ЖКХ, [обращайтесь к нам](#): 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.



В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Перерасчет оплаты ЖКУ при несвоевременной сдаче показаний ИПУ. Сроки и особенности
- **Вопрос-ответ:** Работа УО и ТСЖ с самозанятыми. Риски в 2024 и переквалификация в трудовые отношения
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Квитирование оплат в ГИС ЖКХ. Периодичность выполнения