

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА #35

для руководителей управляющих организаций сферы ЖКХ



ЖКХ - ПРОФ 

Уважаемые руководители Управляющих организаций!

В ежемесячном выпуске Аналитической записки мы подготовили для Вас подборку самого свежего и актуального в сфере ЖКХ за май-июнь 2020 - новости, полезные статьи для руководителей и судебная практика:

- Чтобы провести онлайн-собрания больше не нужно предварительное согласие ОСС;
- Собственников квартир обяжут платить за жильцов и гостей;
- Предложили законсервировать мусоропроводы во всех домах

Об этом и других важных темах в ЖКХ в свежем выпуске Аналитической записки от **ЖКХ-Проф**:

- ✓ **Актуальная тема выпуска:**
Начисление ЖКУ: ошибки и ответственность УО. Часть 1
- ✓ **Вопрос-ответ:**
Законно ли начислять плату за ЖКУ на не прописанных жильцов?
- ✓ **Судебная практика:**
Может ли ГЖИ проверять расчеты управляющей организации с РСО?
- ✓ **ГИС ЖКХ:**
Как в ГИС ЖКХ формируется платежный документ на капитальный ремонт

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ МЕСЯЦА

ЧТОБЫ ПРОВЕСТИ ОНЛАЙН-СОБРАНИЯ БОЛЬШЕ НЕ НУЖНО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ СОГЛАСИЕ ОСС

25 мая в силу вступил Федеральный закон от 25.05.2020 № 156-ФЗ, который изменил порядок проведения первого заочного ОСС с использованием информационной системы. Также он продлил до конца 2020 срок проведения годового ОСС.

Принятый закон устранил главное препятствие в ЖК РФ для использования собственниками информационной системы для ОСС – обязательное предварительное голосование за возможность применения ГИС ЖКХ для проведения ОСС и выбор администратора собрания.

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru



НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР ОБЯЖУТ ПЛАТИТЬ ЗА ЖИЛЬЦОВ И ГОСТЕЙ

Законопроект «Обязательства по соблюдению прав соседей в многоквартирных домах»



В Госдуму внесен законопроект, который предлагает сделать хозяев квартир материально и административно ответственными за причинение неудобств соседям, даже если виноваты во всем их гости или арендаторы. За нарушение тишины в ночные часы - тоже.

Законопроект о внесении в ЖК новой статьи «Обязательства по соблюдению прав соседей в многоквартирных домах» представлен на рассмотрение группой депутатов от ЕР. Как говорится в пояснительной записке, сейчас собственники в МКД могут или сдавать квартиры и помещения, или поселить в них своих родственников или знакомых. При этом если граждане, снимающие квартиру, а то и оборудовавшие в арендуемом помещении бизнес, шумят по ночам и мешают спокойствию соседей, то никаких обязательств по этому поводу у собственника не возникает. Привлечь непосредственных виновников к ответственности не получается: как правило, личность нарушителей потерпевшим не известна, а для обращения в суд нужен набор сведений, позволяющих определить, кто же ответчик.

Подробнее читайте на сайте gkhhhelp.ru.

В ГОСДУМУ ВНЕСЕН ЗАКОНОПРОЕКТ О ПРЯМОЙ ОПЛАТЕ УСЛУГ ЖКХ

Законопроект

Он отметил, что если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями прямые договоры не заключались, то ТСЖ или жилищный кооператив, управляющие многоквартирными домами, формально в качестве общего правила обязаны быть исполнителями коммунальных услуг.

Подробнее читайте на сайте gkhhhelp.ru.


ПРЕДЛОЖИЛИ ЗАКОНСЕРВИРОВАТЬ МУСОРОПРОВОДЫ ВО ВСЕХ ДОМАХ

Письмо Минстрою



В начале июня правительство утвердило "дорожную карту" по введению отдельного сбора ТКО, где предусматривается отказ от обустройства мусоропроводов в новых домах. В письме Минстрою отмечается, что при этом остается открытым вопрос о функционировании мусоропроводов в существующих МКД. Между тем, они препятствуют развитию отдельного сбора отходов, являются источником грязи и инфекций, неприятного запаха и шума. Из-за затрат на чистку мусоропровода жители вынуждены больше платить за ЖКУ. А некоторые мусоропроводы из-за их соседства с лифтовой шахтой качественно промыть вообще невозможно. В то же время, чтобы законсервировать мусоропровод, являющийся частью ОИ, необходимо решение более 50% собственников на ОСС. В связи с этим авторы письма предлагают Минстрою не только отказаться от мусоропроводов в новых домах и на федеральном уровне принять решение о консервации мусоропроводов.

Подробнее читайте на сайте gkhhhelp.ru.



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

НАЧИСЛЕНИЕ ЖКУ: ОШИБКИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УО. ЧАСТЬ 1

С ошибками в начислениях жилищно-коммунальных услуг сталкивался каждый руководитель и бухгалтер управляющей организации хотя бы раз в процессе своей работы. Ошибок не избежать. НО можно их уменьшить и уменьшить их негативное влияние.

Сегодня мы хотели бы рассказать вам об особенностях и ошибках в начислениях ЖКУ.

1. НЕДОНАЧИСЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ

Недоначисление ЖКУ - головная боль и большая проблема всех управляющих организаций, из-за которой УО несёт колоссальные финансовые потери. Особенно актуальна данная ошибка для ТСЖ, ЖСК и УК в части начисления оплаты за теплоснабжение.

Рассчитывается отопление в МКД исходя из 2 условий:

1. - отсутствие либо присутствие общего ИПУ для МКД;
2. - наличие индивидуальных приборов учёта в помещении.

Но размер платы за отопление складывается не только из индивидуального потребления внутри помещения собственника.

Например, формула для многоквартирного дома, который не оборудован общедомовым прибором учёта и в котором оплата осуществляется в течение отопительного периода:

$$P_i = \left(\underbrace{V_i}_1 + \underbrace{\frac{S_i \times S^{OH} \times N^T \times (S^{об} - S^{инд})}{S^{об} \times (S^{об} - S^{инд} + S^{OH})}}_2 \right) \times T^T$$

Объём индивидуального потребления – V_i – равен нулю в случае, когда в этом помещении вообще нет приборов отопления или когда используются индивидуальные квартирные источники тепловой энергии.

Разберем несколько ошибочных ситуаций, которые приводят к финансовым потерям УО на реальных примерах из нашей практики (в целях конфиденциальности мы не указывали наименования УО, но ситуации все приведены нами из реальной практики):

СИТУАЦИЯ 1

РСО обнаружило, что при выставлении счетов за декабрь 2019 года была допущена ошибка (выставили счет и акты на меньший объем нежели был потреблен МКД) и перевыставили счета на оплату в УО. При этом бухгалтер УО принял решение



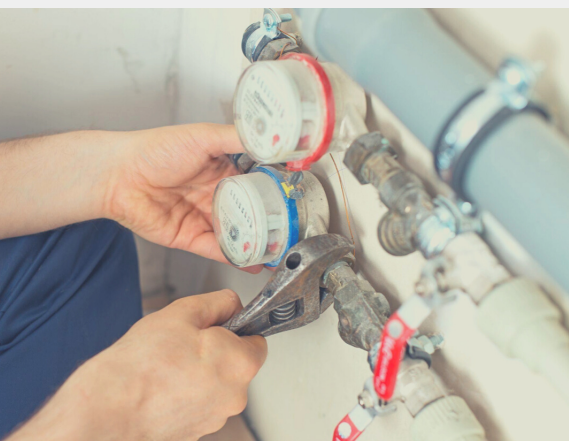
не делать перерасчет за прошлые периоды всем собственникам и оставил как есть. Но при этом УО пришлось закрыть разницу в счетах перед ГУП ТЭК из своего кармана, так как неоплата счетов РСО может повлечь за собой отзыв лицензии на управление МКД.

В итоге, УО оказалось в убытке. Такая ситуация повторялась неоднократно и за 2 года такой деятельности у УО накопилась разница в 2 млн.рублей!

Ошибка при начислении ЖКУ:

не производить перерасчёт собственникам жилых и нежилых помещений в случае перевыставления счетов от РСО. Однозначно необходимо перерасчет потребленных услуг для всех помещений в МКД и выставление полученной разницы в следующих квитанции. При этом перерасчет нужно будет сделать как по индивидуальному потреблению, так и по ОДН.

СИТУАЦИЯ 2



В МКД нет индивидуальных приборов учета и начисление размера оплаты КУ ведется по соразмерно квадратным метрам в помещении.

Собственник С. самовольно убрал полотенцесушитель, который заложен в техническую документацию дома и, соответственно, оплата на него начисляется. В том числе и в летний период, когда основного отопления нет. Собственник С. отказывается оплачивать начисления по нагреву, так как он отсутствует и требует перерасчет.

Ошибка при начислении ЖКУ:

В данном случае ошибкой будет пойти навстречу собственнику и произвести перерасчет за летний период, так как внесение изменений в тех.паспорт МКД не было произведено.

СИТУАЦИЯ 3

Собственник жилого помещения в ТСЖ установил газовый котел для отопления. Оплату ОДН оплачивать собственник отказывается и грозит обратиться в суд на ТСЖ.

Как правильно начислять КУ с автономной системой обогрева помещений?

Собственники и жильцы квартир, в которых установлена автономная система отопления (например, газовый котёл), не обязаны оплачивать центральную систему отопления. Распоряжение закреплено Постановлением Правительства РФ № 1708, которое указывает на изменение правил предоставления коммунальной услуги по искусственному отоплению помещений для возмещения теплопотерь. Указ действует с 1 января 2020 года. Но распоряжение не освобождает от уплаты теплоснабжения на ОДН. Оплату теплоснабжения на ОДН необходимо продолжать начислять.

Ошибка при начислении ЖКУ:

Ошибкой будет не начислять коммунальную услугу на ОДН, если в помещении установлена автономная система отопления.

2. ПРИМЕНЕНИЕ НЕВЕРНЫХ ТАРИФОВ ПРИ НАЧИСЛЕНИИ ЖКУ

Все начисления ЖКУ собственникам и жильцам в МКД проводятся в соответствии с установленными тарифами на соответствующие ресурсы.

Тарифы на ресурсы, поставляемые для предоставления коммунальных услуг гражданам и тарифы на содержание жилых помещений устанавливаются Комитетом по тарифам субъекта Федерации.

Вроде всё ясно для бухгалтерии: берём тарифы на текущий период времени и начисляем по ним.

Ошибки при начислении ЖКУ:

- Не изменение бухгалтерией тарифов при начислении ЖКУ после изменения городских тарифов.
- Начисление по тарифам, отличным от городских, но не утвержденных на общем собрании собственников в МКД.

Об иных ошибках при начислении ЖКУ, а также ответственности УО [читайте в следующем выпуске Аналитической записки \(№ 36 июль 2020 г.\)](#)

ВОПРОСЫ ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ



ЗАКОННО ЛИ НАЧИСЛЯТЬ ПЛАТУ ЗА ЖКУ НА НЕ ПРОПИСАННЫХ ЖИЛЬЦОВ

От наших постоянных подписчиков мы часто получаем вопросы. Поэтому мы и наши специалисты **ЖКХ-Проф** будем публиковать ответы на ваши вопросы.

ЗАКОННО ЛИ НАЧИСЛЯТЬ ПЛАТУ ЗА ЖКУ НА НЕ ПРОПИСАННЫХ ЖИЛЬЦОВ?

Во-первых, хозяин жилья (собственник или наниматель по договору социального найма, наниматель служебной квартиры) в большинстве случаев сейчас оплачивает коммунальные услуги по показаниям приборов учета. В этом случае не имеет значения, сколько человек зарегистрированы в квартире по месту проживания (постоянно) или по месту пребывания (временно).

Временная регистрация граждан в квартире обязательна, если они проживают в помещении свыше 90 суток. Но если в квартире нет приборов учета холодной и горячей воды, электроэнергии или бытового газа, то оплата коммунальных услуг происходит по нормативам потребления. В этом случае нормативы умножаются на количество проживающих граждан, и не обязательно зарегистрированных.

Помимо начисления платы за коммунальные услуги на постоянно или временно зарегистрированных граждан плата должна начисляться на временных жильцов (гостей, например), которые проживают в квартире более 5 суток. Это требование Правил предоставления коммунальных услуг.

Делать "прописку" временным жильцам, проживающим менее 90 дней, не обязательно, но нужно сообщить о гостях в управляющую организацию или ТСЖ. Таких "лишних" жителей учтут при начислении платы за коммунальные услуги. Если в квартире нет индивидуальных приборов учета, то исходя из количества проживающих делают расчет платы за газ, холодную и горячую воду, водоотведение, электроэнергию. Иногда могут пересчитать и плату за вывоз мусора (в некоторых регионах ее начисляют по количеству жильцов, в других - исходя из площади жилья).

Если хозяин квартиры, в которой нет индивидуальных приборов учета, не сообщил в срок о своих гостях или арендаторах, то соседи или управляющая организация могут составить акт о проживании этих жильцов. Порядок составления этого акта определен в п.56(1) Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением правительства №354 от 6 мая 2011 года.

**1-й месяц
БЕСПЛАТНО*!**

*подробности
уточняйте по тел.



Бухгалтерия для ТСЖ, ЖСК и УК - от 4900 р.

- Ведение бухгалтерского и налогового учета
- Юридическое сопровождение
- Сопровождение проверок
- Кадровый учет
- Помощь в проведении ОСС
- Раскрытие в ГИС ЖКХ



Персональный бухгалтер



Самая выгодная стоимость,
Снижаем расходы



Удобство для собственников

bpprof.ru

+7 812 327-09-10

info@bpprof.ru

Если владелец квартиры отказывается подписать акт, то его могут подписать представитель управляющей или ресурсоснабжающей организации, двое соседей и член совета многоквартирного дома (либо председатель ТСЖ или ЖСК). Затем этот акт передается в органы внутренних дел. В дальнейшем на основании акта управляющая организация или ТСЖ могут начислять плату за коммунальные услуги, исходя из уточненного количества проживающих граждан. Причем датой начала проживания временных жильцов, о которых не сообщил владелец квартиры, считается первое число месяца, в котором был составлен акт.

Направление акта в органы внутренних дел обусловлено тем, что помимо нарушения порядка оплаты коммунальных услуг высока вероятность нарушения правил регистрации граждан по месту жительства и пребывания. Однако на практике и работникам управляющей организации, и председателю ТСЖ, и полицейскому будет очень

сложно доказать, что эти люди действительно живут в квартире больше 5 дней (доказывать придется при споре, если недовольный собственник обратится, например, в суд, в ГЖИ или в прокуратуру). Если это и удастся сделать, то обычно лишь благодаря честному признанию самих "временных" жильцов или неопровержимым доказательствам.

На самом деле такие незафиксированные жители приносят убытки не управляющей организации или ТСЖ, а своим соседям. Если в квартире без счетчиков воды зарегистрирован один человек, а проживает пятеро, то, например, вода, которую израсходовали эти неучтенные люди, арифметически оплачивается как вода, которая была израсходована на содержание общего имущества в доме. Плата за нее распределяется пропорционально на всех добросовестных владельцев квартир в доме.

Есть еще один случай применения нормативов потребления, исходя из количества человек. На этот раз без доказывания факта проживания. Согласно пункту 56(2) Правил коммунальных услуг при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения. Один собственник - значит один норматив, пять собственников - пять соответствующих нормативов.



Получить консультацию **специалисты ЖКХ-Проф** вы можете оставив заявку:

- по тел. +7 812 327-09-10
- на сайте gkhhelp.ru
- по эл.почте info@gkhhelp.ru

ГИС ЖКХ ПО 731 ПП РФ

УК, ТСЖ и ЖСК

ПОЛНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ВСЕХ УО:

- Размещение платежных документов по КУ, показаний ПУ, размещение договора управления, сведений о МКД и др. информацию;
- Интеграция ГИС ЖКХ с программой бух.учета;
- Прямая выгрузка, отслеживание ошибок и полноты раскрытия информации.

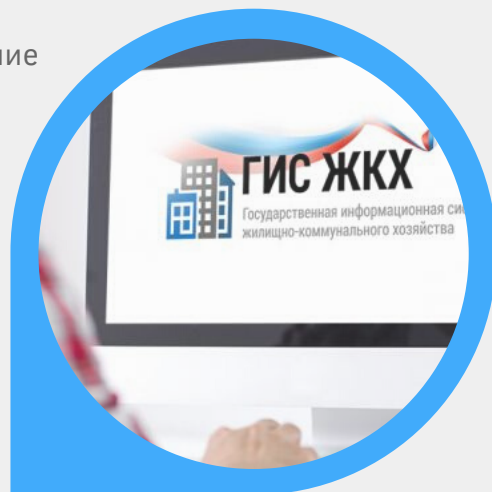
Подробнее по ссылке: gkhhelp.ru.

РАСКРЫТИЕ НА ГИС ЖКХ
4950 РУБ./МЕС

Ежемесячно,
Работаем с предписаниями,
Минимизируем штрафы

АУДИТ
ГИС ЖКХ + РЕФОРМА ЖКХ
990 РУБ.

Проверим раскрытие,
экспертное заключение и
рекомендации





СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

МОЖЕТ ЛИ ГЖИ ПРОВЕРЯТЬ РАСЧЕТЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ С РСО

УК успешно оспорила предписание органа ГЖИ об "устранении выявленных нарушений лицензионных требований, а именно – своевременно и в полном объеме осуществить расчет с РСО за поставленные коммунальные ресурсы"(Определение Верховного Суда РФ от 13 апреля 2020 г. № 301-ЭС20-4131). Наличие долга перед РСО не оспаривалось.

СУДЫ ИСХОДИЛИ ИЗ СЛЕДУЮЩЕГО:

- лицензионным требованием к УК, закрепленным в ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, является управление домом с соблюдением Правил осуществления деятельности по управлению МКД № 416,
- а п. 4 (абз. 4 пп. "ж") этих Правил говорит о том, что содержание дома обеспечивается осуществлением расчетов с РСО за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях предоставления коммунальных услуг;
- следовательно, соблюдение порядка осуществления расчетов с РСО является лицензионным требованием, предъявляемым к УК, подлежит лицензионному контролю, и орган ГЖИ мог проверять расчеты между УК и РСО;
- однако соблюдение условий договора ресурсоснабжения между УК и РСО к лицензионным требованиям уже не относится и не может относиться в силу п. 4 ст. 8 Закона о лицензировании;
- но несмотря на это орган ГЖИ в своем предписании возлагает на УК обязанность по оплате задолженности, образовавшейся перед РСО;
- значит, спорное предписание не направлено на устранение нарушений обязательных нормативных требований, не учитывает специальных требований о необходимости проведения предварительной претензионной работы и по существу ограничивает УК в выборе предусмотренного законом способа защиты своих прав;
- более того, предписание в данном случае подменяет собой как внесудебный, так и судебный порядок способа исполнения гражданско-правовой сделки между хозяйствующими субъектами, тем самым орган власти вмешивается в гражданско-правовую деятельность хозяйствующих субъектов.

Решение Верховного суда:

Верховный Суд РФ, рассмотрев жалобу органа жилнадзора, отказал ему в пересмотре дела, по сути согласившись с позициями нижестоящих судов.

Более того, в отказном определении ВС РФ упомянул также следующее: "проведение проверки по вопросам наличия у УК задолженности перед РСО и установлению уклонения УК от исполнения договорных обязательств в связи с неоплатой потребленной энергии является вмешательством инспекции в гражданско-правовую деятельность хозяйствующих субъектов".

Таким образом, саму возможность проведения проверки по данному вопросу со стороны ГЖИ можно оспорить.



ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ:

КАК В ГИС ЖКХ ФОРМИРУЕТСЯ ПЛАТЕЖНЫЙ ДОКУМЕНТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

Продолжаем отвечать на вопросы руководителей ТСЖ, ЖКС и УК о заполнении и раскрытии информации в ГИС ЖКХ.

Отвечает Антон Крюков, руководитель отдела ведения ГИС ЖКХ в компании **ЖКХ-Проф**:

Для формирования платежного документа со взносом на капитальный ремонт в ГИС ЖКХ должны быть размещены сведения о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта и о лицевом счете. Добавление решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта производится в Реестре сведений по капитальному ремонту.

В случае, если платежные документы выставляются другой организацией, необходимо также наличие размещенного решения о порядке представления платежных документов в Реестре сведений по капитальному ремонту:

- если решение было принято на основании протокола общего собрания собственников, сведения размещаются в Реестре сведений по капитальному ремонту, пункт "Решение о порядке представления платежных документов"
- если общее собрание собственников не проводилось, то необходимо разместить информацию о порядке представления платежных документов, основанием для размещения которой являются действия владельца специального счета, пункт "Информация о порядке представления платежных документов".

При размещении сведений можно также выбрать модель выставления платежных документов: в составе единого платежного документа (начисления по взносам на капитальный ремонт можно будет размещать в составе единого платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг), либо отдельным платежным документом (начисления по взносам на капитальный ремонт можно будет размещать в отдельном платежном документе, не включающем начисления за предоставленные жилищно-коммунальные услуги).

У вас есть вопросы к Экспертам ЖКХ-Проф?

Пишите и наши специалисты **бесплатно ответят на них** в след. номере. На самые интересные вопросы мы ответим лично!

Отправляйте вопросы на почту info@gkhhelp.ru или по тел. +7 (812)327-09-10

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Начисление ЖКУ:
- ошибки и ответственность УО. Часть 2
- **Вопрос-ответ:** "Мусорная реформа" в реалиях 2020 г.
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Ответы на вопросы подписчиков

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