

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА #38

для руководителей
управляющих
организаций сферы ЖКХ

Скачать
бесплатно

В свежем выпуске Аналитической записки сферы ЖКХ мы подводим итоги 2020 г. по изменениям в законодательстве, а также подготовили свежее и актуальное для УО:

- **ЖКХ – 2021: основные изменения;**
- **Жителей оповестят о новых управляющих компаниях;**
- **Единый оператор по утилизации отходов появится в Петербурге и Ленобласти.**

А также в свежем выпуске Аналитической записки от [ЖКХ-Проф](#):

- ✓ **Актуальная тема выпуска:** ОСС по нежилым помещениям: особенности, актуальное в 2021 г.
- ✓ **Вопрос-ответ:**
Совет дома. Есть права, а обязанности?
- ✓ **Судебная практика:**
За "мусорные" нарушения отвечает УК, даже если площадка не на площади МКД
- ✓ **ГИС ЖКХ:**
Необходимо ли регистрировать филиал (обособленное подразделение) организации в ГИС ЖКХ?

ЖКХ – 2021: ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

В 2021 г., помимо поправок в законодательные акты, нас ждут еще и возобновление действия норм, которые были временно приостановлены в связи с распространением новой коронавирусной инфекции. [Чего ожидать предприятиям сферы ЖКХ в 2021 году](#) рассказываем подробнее:

СУБСИДИИ НА ОПЛАТУ ЖИЛЬЯ И ЖКУ

С 1 января 2021 года будет скорректирован порядок предоставления субсидий на оплату жилого помещения и КУ. Субсидии будут предоставляться гражданам, расходы на оплату ЖКХ которых превышают величину, устанавли-



ваемую субъектом РФ. Право на субсидии имеют как собственники жилых помещений и члены жилищных кооперативов, так и наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда, а также пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (п. 1-2 ст. 159 Жилищного кодекса РФ).

НЕУСТОЙКА ЗА ПРОСРОЧКУ КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Постановление Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 424 временно – до 1 января 2021 года – ввело мораторий на взыскание неустоек (штрафов, пеней) за несвоевременную или неполную оплату жилья и коммунальных услуг.

У Правительства РФ еще есть время для принятия решения о продлении срока действия рассматриваемого моратория, но пока федеральные власти не озвучили свои намерения на этот счет. Если продление не последует, то с начала 2021 года возобновится действие норм о (об):

- возможности ограничения или приостановления исполнителем предоставления коммунальной услуги в случае неполной ее оплаты потребителем в порядке и сроки, установленные Правилами ЖКУ, при условии предварительного уведомления об этом потребителя (подп. "а" п. 117, п. 119 Правил ЖКУ);
- обязанности потребителей, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за коммунальные услуги, уплатить исполнителю пени в размере, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ (п. 159 Правил ЖКУ);
- праве исполнителя требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) за потребленные коммунальные услуги (подп. "а" п. 32 Правил ЖКУ);
- праве исполнителя коммунальной услуги по обращению с ТКО требовать в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальной услуги по обращению с ТКО, уплаты неустоек (штрафов, пеней) (п. 148.23 Правил ЖКУ).

Следует учитывать, что с момента завершения периода приостановления указанных нормативных положений неустойка будет подлежать начислению и взысканию за весь период просрочки, исключая период действия моратория.

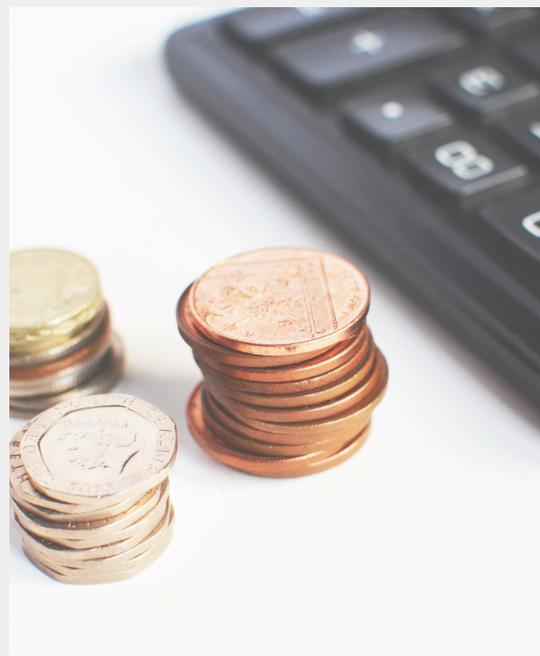
Кроме того, в следующем году возобновится действие нормы, обязывающей собственников помещений в МКД, несвоевременно или не в полном объеме уплативших взносы на капремонт, уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются начиная с 31-ого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты (п. 14.1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, п. 5 Постановления Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 424).

ПРАВИЛА ПРОТИВОПОЖАРНОГО РЕЖИМА

С начала следующего года вступят в силу новые Правила противопожарного режима в РФ, утв. Постановлением Правительства РФ от 16 сентября 2020 г. № 1479. Часть положений документа носят общий характер и касаются в том числе жителей МКД. Например, установлены запреты на:

- хранение и применение легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и других пожаровзрывоопасных материалов;
- использование чердаков, технических, подвальных и цокольных этаже для организации производства, хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- установление глухих решеток на окнах и на аварийных выходах. и пр. ограничения.

Иные нововведения и изменения, которые коснутся сферы ЖКХ читайте на сайте gkhhelp.ru.



НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

ЖИТЕЛЕЙ ОПОВЕСТЯТ О НОВЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЯХ

Федеральный закон от 22 декабря
2020 г. № 441-ФЗ



Законодатели решили заполнить правовую брешь и разрешить два вопроса, актуальных для "ничейных" МКД, которым местные власти назначили временную УК (Федеральный закон от 22 декабря 2020 г. № 441-ФЗ "О внесении изменения в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации"):

- как жители МКД в принципе узнают, кого и когда "приставили" управлять их домом, и чьи, собственно, квитанции им нужно оплачивать;
- как заключается договор управления между собственниками помещений в таком доме и "временкой".

Второй вопрос разрешен замечательно - согласно поправкам в ч. 17 ст. 161 ЖК договор управления МКД между УК и собственниками в указанном случае считается заключенным со дня принятия органом МСУ решения об определении временной УК. А как разрешили первый вопрос - читайте

Подробнее на сайте gkhhelp.ru.

ЕДИНЫЙ ОПЕРАТОР ПО УТИЛИЗАЦИИ ОТХОДОВ ПОЯВИТСЯ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ

Распоряжение о создании АО
"Невский экологический
оператор"

На территориях Петербурга и Ленинградской области появится единый оператор по утилизации отходов. Уже более года ведется речь о едином операторе и, кажется, наконец-то все спорные вопросы решены.

Соучредителями выступят правительство Петербурга, а также ООО "Интер РАО – Центр управления закупками" и ООО "ВТБ-инфраструктурный холдинг". Планируется, что у Ленобласти и Петербурга будет по 25% в уставном капитале новой компании плюс одна акция. Дочки ВТБ и Интер РАО получают по 25% минус одна акция соответственно. Весь уставной капитал составит 100 млн рублей.

Подробнее на сайте gkhhelp.ru.

УСЛУГИ РАСЧЕТНОГО ЦЕНТРА ДЛЯ ЖКХ

1-Й МЕСЯЦ
ОБСЛУЖИВАНИЯ
БЕСПЛАТНО

при переходе из
ВЦКП или ЭЛЛИС

- Начисление ЖКУ, пени
- Прием показаний ИПУ
- "Горячая" линия для жильцов
- Сопровождение проверок
контр. органов

Снижаем расходы ТСЖ, ЖСК и УК
Освобождаем от общения с жильцами и
контролирующими органами

Получите консультацию
БЕСПЛАТНО!

от
4900
руб./мес.



bpprof.ru
327-09-10



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

ОСС ПО НЕЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ: ОСОБЕННОСТИ, АКТУАЛЬНОЕ В 2021 Г.

[Читать на сайте](#)

реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Соответственно, решение об использовании общего имущества, а также решение о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, относится к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома.

В последние пару месяцев уже наметилась тенденция проведения ОСС с учетом новых требования и всё чаще к нашим специалистам обращаются за помощью и консультацией.

Поэтому сегодня хотим расширить тему и подробнее рассказать об особенностях общего собрания собственников в МКД по нежилым (коммерческим) помещениям.

Ранее Минстрой в своём письме от 14.10.2020 N 31067-ОГ/06 прояснил многие моменты, которые касаются соблюдения прав собственников помещений в МКД и разъяснил, что теперь нужно обязательно согласовывать путем проведения ОСС.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о

ТЕНДЕНЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСС В 2021

1. Арендаторам и или собственникам коммерческих помещений практически все вопросы, которые касаются размещения коммерции в нежилых помещениях, придется согласовывать с собственниками;

2. Перечень вопросов, которые нужно согласовывать с собственниками:

- размещение рекламных конструкций, вывесок
- аренда общего имущества в МКД (в первую очередь, это касается интернет - провайдеров)
- инженерные коммуникации и многие изменения, связанные с ними (увеличение мощностей, установка кондиционеров, перенос стен и пр.);

3. Администрации районов будут требовать согласования с собственниками, чтобы выдать разрешения, и обойтись без того будет очень и очень нелегко. Такая тенденция наметилась еще в 2020 году и в следующем году она только будет набирать обороты.

То есть, если вы собственник или арендатор коммерческого помещения, то практически все действия, которые будут касаться общедомового имущества и хоть какого-либо его использования в своих целях, вам нужно будет согласовать с собственниками. Администрации районов будут требовать предоставить протоколы положительного решения собственников при выдаче разрешений (в частности, это касается согласования вывесок, кондиционеров, рекламных конструкций).

Не имеете согласования с собственниками? Демонтаж вывески (или конструкции) и штраф за незаконное размещение.

ПРИ ЭТОМ ВАЖНО ЗНАТЬ:

- Для согласования размещения вывесок, аренды общедомового имущества, внесения изменений в инженерные коммуникации необходимо получить $\frac{3}{4}$ положительных голосов.



- При переводе в нежилой фонд увеличение мощностей (и иных инженерных систем) можно согласовать при наличии $\frac{3}{4}$ положительных голосов.

Это, конечно, сильно усложняет работу коммерческих предприятий и обязует проводить ОСС чуть ли не по любому поводу. Как мы с вами помним, проведение общего собрания собственников в качестве инициатора требует приличных финансовых затрат.

Плотно работая над проведением ОСС для УК, ТСЖ, ЖСК мы составили для вас ряд рекомендаций как можно снизить затраты.



РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СНИЖЕНИЮ ЗАТРАТ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОСС:

Обратиться в УК, взять реестр собственников. Уточнить информацию имеется ли протокол, где указан способ уведомления собственников о проведении ОСС

- .- Желательно в повестку включать максимальное кол-во вопросов. Это поможет вам не проводить повторно ОСС и максимально снизить расходы на оповещение собственников.
- - Вывешивать информацию на стенде в МКД (если такой способ оповещения собственников принят на ОСС ранее)
- – также значительно снизит затраты на уведомления собственников помещений в доме.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ:

Если заключили договор аренды ОИ с УК, то подшивайте копии решения о возможности со стороны УК сдавать общедомовое имущество в аренду.

ШТРАФЫ ЗА НЕСОГЛАСОВАНИЕ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД:

Поскольку решение об использовании общего имущества относится к компетенции ОСС многоквартирного дома (и Минстрой это подтвердил), для размещения элемента благоустройства на фасаде дома помимо согласования с органами местного самоуправления необходимо получить согласие собственников помещений многоквартирного дома. Теперь такие «обходные маневры» не пройдут – законодатели предусмотрели значительные штрафы за нарушение данных норм.

ШТРАФЫ:

- **Самовольное размещение рекламных конструкций/вывесок**

Установка и (или) эксплуатация рекламной конструкции без предусмотренного законодательством разрешения на ее установку и эксплуатацию, а также установка и (или) эксплуатация рекламной конструкции с нарушением требований технического регламента, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 11.21 настоящего Кодекса (в ред. Федерального закона от 07.05.2013 N 98-ФЗ) влекут наложение административного штрафа

на граждан - в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей;

на должностных лиц - от трех тысяч до пяти тысяч рублей;

на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

- **Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме**

(в т.ч. размещение оборудования в общедомовом имуществе МКД) (ред. Федерального закона от 24.04.2020 N 133-ФЗ) влекут наложение административного штрафа

на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей;

на должностных лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей;

на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей (в ред. Федеральных законов от 22.06.2007 N 116-ФЗ, от 24.04.2020 N 133-ФЗ).

ПРИМЕЧАНИЕ:

За административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

И помните при проведении ОСС, что главное работать в рамках законодательства!

Юристы ЖКХ-Проф помогают руководителям Управляющих Организаций провести ОСС с учетом всех требований законодательства.

Для того, чтобы получить максимально подробную консультацию по своему вопросу

- напишите нам на почту info@gkhhelp.ru

- или позвоните по телефону **+ 7 (812) 327-09-10**

2. Где и какие документы вы обнаружили и в каком виде.

Например: в помещении ТСЖ (если несколько комнат, то нужно указать в какой именно) в стеллаже справа от входа имеются папки с указанием на них - пример, "Кадровые документы". В данных папках найдены: трудовые договора в количестве 6 штук, приказы о приеме на работу в количестве 7 штук, и т.д.

3. Обязательно указываете, что отсутствует. Например, после обнаружения и проверки всех документов выявлено, что нет: трудовых книжек Иванова, Петрова, отсутствует журнал учета движения трудовых книжек и т.д.

4. В конце указывает время окончания проведения инвентаризации и подписи с расшифровкой, кто проводил инвентаризацию.

Составляется Акт в двух экземплярах: один хранится в ТСЖ, 2-й отдается новому председателю.

ВАЖНО: Составьте Акт в трех экземплярах и вручите третий экземпляр под роспись предыдущему председателю или вышлите по почте с уведомлением. Это поможет в будущем доказать, что вы проводили действительно инвентаризацию сразу как вступили в должность, а не составляли ее «задним» числом.

Бывают и более сложные случаи передачи дел от председателя к председателю : мошеннические действия, ошибка регистрирующих органов, подлоги документов и пр. Такими ситуациями занимаются уже занимаются опытные юристы по ЖКХ.

Юристы ЖКХ-Проф помогают руководителям Управляющих Организаций найти оптимальные решения и ответить на различные вопросы.

Для того, чтобы получить максимально подробную консультацию по своему вопросу напишите нам на почту info@gkhhhelp.ru или позвоните по телефону **+ 7 (812) 327-09-10**



ВОПРОС ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

СОВЕТ ДОМА. ЕСТЬ ПРАВА, А ОБЯЗАННОСТИ?

Совет дома может быть избран по решению собственников помещений в том многоквартирном доме, который находится в управлении УК (ч.1 ст.161.1 ЖК РФ). То есть, если в доме создан ТСН, ЖСК, то совет МКД уже не может быть избран.

Совет МКД избирается на 2 года, если иной срок не установлен решением ОСС (ч.10 ст.161.1 ЖК РФ). Его можно переизбирать на общем собрании собственников.

Численность членов совета МКД также определяется решением общего собрания собственников помещений (ч.4 ст.161.1 ЖК РФ). Решение об избрании совета МКД принимается в течение года с момента ввода дома в эксплуатацию. Если решение не принято или не реализовано, то орган местного самоуправления в течение 3 месяцев созывает ОСС для выбора совета МКД (ч.2 ст.161.1 ЖК РФ).

ОБЯЗАННОСТИ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:

- следит за тем, чтобы выполнялись решения, принятые на общих собраниях собственников;
- выносит на общее собрание предложения о порядке пользования общедомовым имуществом и другие предложения, связанные с управлением домом;



- контролирует услуги и работы по управлению домом, содержание и ремонт общего имущества, качество коммунальных услуг;
- представляет на утверждение годового общего собрания отчет о своей работе.

ДОП.ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ СОВЕТА МКД:

1. Собственники на общем собрании могут наделить членов совета дома правом принимать решения о текущем ремонте ОИ. Для этого потребуется больше 50% голосов от общего числа

голосов всех собственников в доме. Но прежде чем это делать, советуем взвесить все за и против.

И вот вам пример из недавней судебной практики:

Собственники наделили совет дома полномочиями, которые дают возможность принять решения о текущем ремонте общедомового имущества. Совет принял решение отремонтировать нескольких подъездов, однако УК отремонтировала только один подъезд. Жилищная инспекция выдала предписание отремонтировать остальные подъезды. Суды признали требования ГЖИ законными, так как «у Инспекции имелись основания для выдачи Обществу предписания выполнить работы по ремонту подъездов № 5 и № 6, поскольку заявитель нарушил требования жилищного законодательства РФ и права жильцов МКД».

Постановление Первого арбитражного апелляционного суда по делу № А79-14663/2018

2. Совет дома может создавать специальные комиссии из собственников для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с управлением домом.

3. Как правило сегодня совет дома также ведет группы в социальных сетях, чаты в мессенджерах, максимально информирует жильцов и собственников по всем текущим вопросам по управлению и содержанию МКД.

Чтобы наделить совет дома полномочиями, не зафиксированными в ЖК РФ, нужно решение общего собрания.

И еще один пример от Санкт-Петербургского городского суда (определение № 33-3155/2020)

Общее собрание приняло решение о предоставлении доступа в подвальные помещения председателю и членам совета МКД. Это было нужно для контроля за снятием показаний счетчиков на водоснабжение. Однако УК не захотела следовать решению ОСС.

Суд первой инстанции тоже отказал собственнику, посчитав, что истец не доказал «обоснованность требований допуска в технические помещения к инженерным системам/коммуникациям, поскольку с показаниями общедомовых приборов учета истец вправе ознакомиться в управляющей компании...» Суд при этом ссылаясь на нарушения требований Федерального закона «О противодействии терроризму» от 06.03.2006 № 35-ФЗ».

Апелляционный суд отменил решение нижестоящего суда и удовлетворил иск собственника со следующим пояснением: «исковые требования подлежат удовлетворению, в противном случае совет многоквартирного дома фактически лишается предоставленных в силу прямого указания на то в законе прав на осуществление контроля за оказанием услуг или выполнением работ по управлению домом со стороны ответчика».

Таким образом совет и собственники МКД добились желаемого. Суд обязал управляющую организацию предоставить совету дома доступ в подвал.

ОШИБКИ, КОТОРЫЕ ДОПУСКАЮТ СОБСТВЕННИКИ ПРИ ВЫБОРЕ СОВЕТА ДОМА

Ошибка № 1. Передавать совету полномочиями, которыми обладает только общее собрание собственников

Результат – финансовые потери собственников, проблемы при принятии решений и их выполнении.

И расскажем все на примере Апелляционного определения Омского областного суда по делу № 33-3900/2017:

Омский областной суд признал недействительными решения общего собрания собственников. На данном ОСС были приняты следующие решения:

- – уполномочить совет дома определять и согласовывать: целевое назначение денежных средств, поступающих от лиц, использующих часть общего имущества дома;
- – уполномочить совет дома, решением большинства членов его состава утверждать: размер платы, финансовый отчет, стоимость переданного права на использование общего имущества (цену договора), размер вознаграждения управляющей компании.

Суд признал эти решения недействительными, так как решением общего собрания переданы исключительные полномочия собственников по распоряжению общим имуществом с согласованием

существенных условий договора по вопросам пользования общим имуществом, включая цену договора, размер вознаграждения управляющей компании за оказание услуг, что законом запрещено.

Суд указал, что только собственники вправе управлять принадлежащим им общим имуществом, в том числе:

- принимать решения о передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам, об установлении платы за пользование имуществом;
- определять целевое назначение средств от использования имущества.

Ещё один пример из практики. Дело А07-25131/2018 (закончилось определением Верховного Суда РФ от 13 декабря 2019 г. № 309-ЭС19-22901).

На общем собрании жители решили выбрать способ управления ТСЖ, а пока оно не создано – наделить совет дома полномочиями по выбору УК, заключению и расторжению договоров управления. Совет дома выбрал новую компанию, утвердил размер платы, заключил договор управления.

Компания-избранница понесла в жилищную инспекцию протоколы собрания членов совета дома о выборе самой себя и так удивилась отказу во внесении изменений в реестр лицензий, что жаловалась до Верховного Суда РФ. Однако суды пришли к единому мнению, что выбирать способ управления, принимать решение о выборе новой компании, заключении с ней договора управления, утверждать его условия, в том числе по размеру платы, может только само собрание собственников, а не один совет дома.

Ошибка № 2. Слишком большие полномочия непроверенным людям

Результат – бесконтрольность совета, отсутствие отчетности. В данном случае исправить ситуацию сможет только переизбрание Совета.

Некоторые собственники (хорошо, что их становится все меньше и меньше) согласны доверить совету дома всё, что можно, даже не зная, кто в него попадёт. При этом если над управляющей организацией есть жилищная инспекция, прокуратура и другие органы, то с советом дома придётся разбираться только через суд.

Мы знакомы с ситуациями, когда председатель совета МКД заключал договора на аренду ОИ от лица всех собственников и оплаты приходили прямоком ему на карту. Спустя пару лет председатель исчезал, а вместе с ним и деньги. И этот человек даже не был собственником дома.

Очень вам советуем, прежде чем передать определенные полномочия совету дома проверьте кто в него входит, можно ли доверять этим людям. Возможно, имеет смысл сначала выбрать совет, посмотреть год-два на его работу, а затем уже наделять нужными полномочиями.

Есть вопросы к юристу по ЖКХ? У вас сложная ситуация?

Обращайтесь [+7 812 327-09-10](tel:+78123270910) или info@gkhhelp.ru



Нужно проводить
ОСС.
Можно ли провести
заочно?

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

**СОПРОВОЖДЕНИЕ СОБРАНИЯ
“ПОД КЛЮЧ”
- ОТ 10 000 РУБ.**

Узнать подробнее
- > gkhhelp.ru

Получить консультацию
- > info@gkhhelp.ru
или [+7 812 327-09-10](tel:+78123270910)



ЗА "МУСОРНЫЕ" НАРУШЕНИЯ ОТВЕЧАЕТ УК, ДАЖЕ ЕСЛИ ПЛОЩАДКА НЕ НА ПЛОЩАДИ МКД

Муниципалитет не обязан проводить работы по очистке контейнерных площадок, расположенных на муниципальной земле, от мусора, веток деревьев, а также ремонтировать неисправные мусорные контейнеры, если фактически эти площадки используются жителями МКД.

Ранее орган ГЖН провел (в рамках жилищного надзора) проверку муниципалитета и предписал ему навести порядок на контейнерных площадках.

Предписание было отменено в связи с процедурными нарушениями – ОГЖН не согласовал эту внеплановую проверку с прокуратурой (ч. 5 ст. 10 ФЗ от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ, в то время как инспекторы опирались на ч. 4.2 ст. 20 ЖК).

Одновременно суды сочли необходимым отметить следующее:

- согласно ч. 1 ст. 8 ФЗ от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" к полномочиям органов МСУ городских поселений в области обращения с ТКО относятся создание и содержание мест (площадок) накопления ТКО, за исключением установленных законодательством РФ случаев, когда такая обязанность лежит на др. лицах;
- при этом в силу ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ при управлении МКД управляющей организацией именно она несет ответственность за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме,
- а в Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД включены работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления ТКО, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок (п. 26.1);
- следовательно, обязанность по организации и содержанию мест (площадок) накопления ТКО возложена действующим законодательством на управляющую организацию – для домов, находящихся в её управлении;
- при этом все контейнерные площадки, поименованные в спорном Акте проверки, являются местами (площадками) накопления ТКО от МКД: площадки включены в реестр площадок, как площадки для МКД; собственники помещений МКД фактически осуществляют складирование ТКО в контейнеры на этих площадках; управляющей компанией (собственниками) заключен договор на вывоз ТКО с этих площадок; собственники оплачивают коммунальную услугу, УК в составе тарифа получает плату за содержание контейнерных площадок;
- в реестре муниципальной собственности рассматриваемые контейнерные площадки не числятся. А, следовательно, муниципальным имуществом они не являются, и обязанность по их содержанию у администрации города не возникает.
- следовательно, указанные контейнерные площадки предназначены для обслуживания МКД и фактически являются общим имуществом собственников, проживающих в МКД;
- более того, местные Правила благоустройства разрешают временное размещение контейнерных площадок за границами сформированного земельного участка, что в свою очередь не снимает с собственника (обслуживающей организации) обязанности по их содержанию;
- значит, спорная проверка проведена в отношении ненадлежащего лица;
- а обязанность по надлежащему содержанию контейнерных площадок, в которые складировается ТКО от МКД, возлагается на УК вне зависимости от расположения площадок (в пределах или за пределами сформированного земельного участка).

Доводы надзорного органа – что площадки сбора ТКО находятся на земле, собственность на которую не разграничена, а значит, находятся в муниципальной собственности, которую УК и жители МКД содержать не обязаны, – были отклонены судом.

Суд округа признал, что согласования проверки у прокурора не требовалась, однако в остальной части позиция о ненадлежащем адресате предписания осталась прежней. А ВС РФ решительно отказал органу ГЖН в пересмотре дела – очевидно, опираясь на текст постановления апелляционной инстанции, потому что был вновь озвучен аргумент о необходимости согласования проверки в прокуратуре (Определение Верховного Суда РФ от 1 декабря 2020 г. № 303-ЭС20-19031).

Больше новостей и судебной практики:

- на канале ЖКХ-ПРОФ в [VK](https://vk.com/gkhhelp) vk.com/gkhhelp
- на канале ЖКХ-ПРОФ в [Яндекс Дзен](https://yandex.ru/)

ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ:

НЕОБХОДИМО ЛИ РЕГИСТРИРОВАТЬ ФИЛИАЛ (СОБОСОБЛЕННОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ) ОРГАНИЗАЦИИ В ГИС ЖКХ?

Отвечает руководитель отдела ГИС ЖКХ Крюков Антон:

Обособленные подразделения: филиалы и представительства (далее – Филиал) – не являются юридическими лицами, действуют на основании утвержденных юридическим лицом положений, должны быть указаны в ЕГРЮЛ. Руководитель Филиала назначается юридическим лицом, создавшим Филиал

(далее – ЮЛ) и действует на основании его доверенности.

Для получения возможности работы Филиала в ГИС ЖКХ предусмотрен следующий порядок:

- Руководитель ЮЛ, имеющий право действовать от имени ЮЛ без доверенности*, регистрирует ЮЛ в ГИС ЖКХ;
- Руководитель филиала, имеющий в ЕСИА роль "Администратор организации в ГИС ЖКХ" для данного филиала, размещает сведения о филиале в ГИС ЖКХ;
- Регистрация сотрудников филиала в ГИС ЖКХ;- Руководитель ЮЛ наделяет руководителя филиала правами доступа, в том числе правом «Администрирование прав доступа пользователей» для возможности распределения прав доступа сотрудникам филиала;
- После регистрации сотрудников филиала в ГИС ЖКХ сотрудник со статусом "Администратор организации в ГИС ЖКХ", которому предоставлено право «Администрирование прав доступа пользователей», наделяет сотрудников необходимыми правами доступа.

Если в сведениях о юридическом лице в ЕГРЮЛ нет раздела "Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица", необходимо найти раздел "Сведения об управляющей организации", а уже в выписке управляющей организации найти раздел "Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица."

Есть вопрос к ЭКПЕРТУ ГИС ЖКХ? Задавайте на почту info@gkhhhelp.ru

От лица всего коллектива экспертов ЖКХ-Проф мы поздравляем всех читателей и подписчиков с наступающим Новым годом!

Желаем Вам крепкого здоровья и процветания Вашей УО!

С НАСТУПАЮЩИМ

2021

ГОДОМ!

В СЛЕДУЮЩЕМ
ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Подготовка отчета по смете и выполненным работам за 2020 г. Основные ошибки руководителя.
- **Вопрос-ответ:** Онлайн голосование на ОСС. Ответы на вопросы руководителей УО.
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Что раскрываем в ГИС с 2021

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

ДЕКАБРЬ 2020

Аналитическая записка подготовлена специалистами **ЖКХ - Проф** с целью информирования специалистов и руководителей в сфере ЖКХ.

СТРАНИЦА 10