







Скачать  
свежий выпуск

С 2014 г выпускается для  
руководителей и специалистов  
УК, председателей ТСЖ, ЖСК

АПРЕЛЬ 2022

Ежемесячно эксперты ЖКХ подбирают самое актуальное: свежие новости ЖКХ, актуальные статьи и судебную практику в сфере ЖКХ, а также отвечают на ваши вопросы

В апрельском выпуске Аналитической записки от ЖКХ-Проф расскажем:

-  **Актуальная тема выпуска:**
  - Взыскание долгов ЖКУ. Особенности и практика в 2022
-  **Вопрос-ответ:**
  - Как УО могут снизить расходы на печать квитанций
  - Непосредственное управление МКД - что это и кому подойдет
-  **Судебная практика:**
  - При временном отсутствии проживающих можно требовать перерасчет за ТКО
-  **Эксперт ГИС ЖКХ:**
  - Отчет ТСЖ в ГИС ЖКХ. Что нужно размещать

## ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ



## ОТМЕНА ПРОВЕРОК В ЖКХ. ПРАВДА ИЛИ ВЫМЫСЕЛ

Постановление правительства 336 от 10.03.2022 г якобы отменило все проверки. Но так ли это на самом деле?

Исходя из Постановления Правительства № 336 проверки в ЖКХ действительно отменены. Но только плановые. О них мы с вами знали еще в декабре 2021. Проверить свою организацию вы можете по ИНН на сайте генпрокуратуры [proverka.gov.ru](http://proverka.gov.ru).

Вывод: Постановление №336 не отменяет внеплановых проверок! Данный документ лишь уточняет условия проведения проверок, которые непосредственно касаются и управляющих организаций в ЖКХ.

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

## НОВЫЕ ШТРАФЫ ЗА НЕОПЛАТУ «КОММУНАЛКИ». КТО БУДЕТ ПЛАТИТЬ БОЛЬШЕ?

Экономическая ситуация остаётся непростой и некоторые собственники откладывают оплату жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). Большинство таких неплательщиков рассчитывают, что правительство обязательно введет мораторий на взыскание задолженности.

В свою очередь Минстрой уже заявил, что "заморозки" долгов по ЖКУ не будет. Но некоторые продолжают копить долги по коммуналке часто даже не представляя сколько придется заплатить.

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

АПРЕЛЬ 2022



# Комплексное бухгалтерское обслуживание по выгодным тарифам

ТСЖ, ЖСК - от 5000 р.

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

при заключении договора **до 15.05**

- Печать и доставка квитанций **бесплатно**
- **«Горячая линия» юриста** для председателей
- Раскрытие информации в ГИС ЖКХ за **0 руб.\***

FREE

Подробности у консультантов (812) 327-09-10

\*при заключении договора на бухгалтерское обслуживание одна из услуг из указанного перечня оказывается бесплатно. Предложение не является офертой

БУХФИТЕР  
ПРОФ

## ПРИЕМКУ КАПРЕМОНТА БУДУТ ПРОИЗВОДИТЬ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ. В ЖК РФ ВНОСЯТ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ

6 апреля Госдума РФ одобрила в 3 чтении законопроект № 1034288-7 о внесении изменения в статью 190 Жилищного кодекса РФ в части приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

По общему правилу основанием для перечисления региональным оператором денег за работы по капремонту является акт приемки. Нововведения в ст 190 ЖК РФ изменят это правило.

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

## НОВЫЕ ПРАВИЛА ПРИВЛЕЧЕНИЯ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Опубликован Федеральный закон от 26.03.2022 № 70-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс РФ об административных правонарушениях». Он коснулся порядка привлечения к административной ответственности, в том числе для субъектов малого предпринимательства.

Какие изменения коснутся управляющих организаций и какую ответственность будут нести УО по новым правилам рассказываем в статье

Подробнее об изменениях [gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru)

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



## АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

### ВЗЫСКАНИЕ ДОЛГОВ ПО ЖКУ. ОСОБЕННОСТИ И ПРАКТИКА В 2022

С наступившими кризисными временами собираемость платежей за ЖКУ упала. Когда уже все средства мирного урегулирования оплаты задолженности за ЖКУ исчерпаны, управляющим компаниям и ТСЖ не остается другого выбора как обращаться за взысканием задолженности в судебном порядке.

Отметим, что эта крайняя мера, когда уговоры, начисление пени и претензии уже не работают.



## ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ

Если в течение двух месяцев собственник помещения не платит за квартиру по выставленным счетам и эта сумма превышает два норматива, то такая сумма уже будет задолженностью. Нормативы потребления КУ устанавливаются местными нормативными актами субъектов на конкретный вид коммунальной услуги в отдельности.

**Важно:** Если оплата поступает, но частями, то она станет задолженностью, если остаток будет выше, чем сумма потребления за два месяца по нормативу.

## ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ЖКУ

Для взыскания оплаты у должника управляющие организации и ТСЖ должны соблюдать определенный порядок действий.

### 1. ДОСУДЕБНОЕ ВЗЫСКАНИЕ

Для взыскания оплаты у должника управляющие организации и ТСЖ должны соблюдать определенный порядок действий.

#### • начисление неустойки (пени)

Пункт 14 ст. 155 ЖК РФ разрешает УО начислять неустойку (пени) при отсутствии оплаты за потреблённый коммунальный ресурс.

Если в 2021 г действовал мараторий на начисление пени, то в 2022 году пени начисляются со 2 января.

Как и когда начисляются пени:

- 1/300 ставки рефинансирования ЦБ, начиная с 31-го дня по фактический день оплаты, произведённой в течение 90 дней;
- 1/130 ставки рефинансирования ЦБ, начиная с 91-го дня.

#### • направление претензии;

Претензия о задолженности по ЖКХ направляется в случаях, установленном действующим законодательством либо договором по поставке коммунальных услуг между потребителем коммунальной услуги и поставщиком. То есть направлять претензию о наличии задолженности необязательно.

Но, как показывает судебная практика, соблюдение порядка досудебного порядка взыскания может стать решающим фактором при вынесении решения суда (п. 2. Обзора Верховного Суда Российской Федерации)

Претензия оформляется в виде напечатанного документа и содержит:

1. сумму задолженности;
2. период, за который задолженность образовалась;
3. срок, в течение которого необходимо оплатить задолженность;
4. размер пени;
5. реквизиты для оплаты;
6. контактные данные.

#### • приостановление (отключение) коммунальной услуги.

В соответствии с п. 119 Правил 354 ТСЖ, ЖКС и/или УК вправе приостановить подачу услуги до полной оплаты задолженности по коммунальным платежам. Однако этим же пунктом установлен ряд ограничений. Приостановить подачу можно только следующих коммунальных ресурсов: электричество, газ, горячая вода, водоотведение. Даже если будут накоплены долги по плате за холодную воду или отопление, ограничить их предоставление должнику нельзя.

УО предпочитают не использовать этот метод, а переходить к более действенному способу – **взысканию задолженности через суд.**

## ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ЧЕРЕЗ СУД

Все чаще в 2022 году управляющие компании и ТСЖ, ЖКС прибегают к судебному взысканию задолженности.

**Сделать это можно двумя способами:**

1. при помощи подачи заявления о вынесении судебного приказа;
2. при помощи подачи иска.

Порядок принудительного взыскания в обоих случаях одинаков.





## ПРИКАЗНОЙ ПОРЯДОК

Судебный приказ – наиболее часто используемый способ взыскания задолженности через суд и является упрощенной формой по сравнению с исковым производством. Возможность взыскания долгов за потреблённый ресурс в приказном порядке определяется ст.122 ГПК РФ:

- Размер госпошлины меньше, чем при подаче иска по этому же делу.
- Заявитель должен обладать достаточными документами, позволяющими доказать наличие задолженности.
- Вопрос о задолженности рассматривается судьёй единолично, без судебного заседания.
- Итогом является судебный приказ, который также выполняет роль исполнительного документа. Приказ выносится в течение 5 дней с момента поступления документов.
- Итогом является судебный приказ, который также выполняет роль исполнительного документа. Приказ выносится в течение 5 дней с момента поступления документов.
- Судебный приказ вступает в силу в более короткие сроки, чем решение на основании искового заявления. С даты оформления приказа его копия в течение 5 дней направляется неплательщику, которому даётся 10 дней на предоставления возражений. По истечении указанного времени приказ вступает в законную силу. Далее его предъявляют на взыскание судебным приставам.
- Независимо от суммы долга УО и ТСЖ подаёт в суд за неуплату коммунальных услуг вначале в порядке приказного производства.

**Важно правильно оформить судебный приказ при взыскании задолженности. В этом вам помогут юристы ЖКХ-Проф.**

**Узнать стоимость и получить консультацию по взысканию задолженности за ЖКУ можно по тел +7 812 327-09-10 или по эл.почте [urist@gkhhelp.ru](mailto:urist@gkhhelp.ru)**

## ИСКОВОЙ ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Взыскание долгов по коммуналке при помощи подачи иска в суд немного сложнее:

- Необходима 100% оплата госпошлины.
- Необязательно наличие всех документов, подтверждающих задолженность. Некоторые документы, получение которых затруднено для истца, могут быть истребованы в рамках судебного процесса.
- Необходимо участие в процессах как лично, так и через представителя.
- Итогом судебных разбирательств является решение суда, вступившее в законную силу. На его основании выдаётся исполнительный лист.
- Решение суда вступает в силу в течение одного месяца с даты его оглашения. На рассмотрение дела в суде отведено два месяца, но этот срок может продлеваться в зависимости от обстоятельства рассмотрения дела.
- В рамках судебного заседания можно прийти к заключению мирового соглашения.

## ОГРАНИЧЕНИЯ И НОВОВВЕДЕНИЯ ПО ВЗЫСКАНИЮ ЖКУ В 2022

- 1 С 1 февраля 2022 года в силу вступил Федеральный закон от 29.06.2021 № 234-ФЗ, который внёс изменения в ст. 446 ГПК РФ и № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Теперь запрещено списывать со счёта должника минимального дохода, необходимого для жизни. Мораторий касается и должников за ЖКУ, но не распространяется на неплательщиков алиментов и возмещение вреда

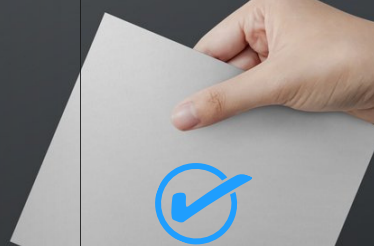
Подготовка и проведение  
**ОСС "под ключ"**

**15 000 руб.**

Узнать подробности у  
консультантов

[info@gkhhelp.ru](mailto:info@gkhhelp.ru)  
(812) 327-09-10

Полное юридическое сопровождение  
ОСС для ТСЖ/ТСН, ЖСК





от совершённого преступления.

Должник вправе обратиться в ФССП с заявлением о сохранении ежемесячного дохода в размере не ниже величины прожиточного минимума при взыскании долга. Эта мера должна исключать ситуации, когда со счёта неплательщика списывают почти все деньги, и ему не на что жить.

**2** Федеральный закон № 215-ФЗ от 20.07.2020 продлил до 1 июля 2022 года моратории, связанные со взысканием задолженности, если имеется долг по квартплате:

- Нельзя накладывать арест и изымать движимое имущество, за исключением автотранспортных средств (мотоциклов, мопедов, квадроциклов и пр.). То есть нельзя изымать бытовую технику, предметы интерьера, мебель, а вот автомобиль можно арестовать, изъять и продать.
- Нельзя взыскивать долг с пенсионера, пенсия которого менее двух МРОТ. Такому пенсионеру должна быть предоставлена рассрочка на срок до 24 месяцев, но не позднее 01.07.2022 года.

**3** Общий срок исковой давности по вопросам взыскания коммунальных платежей составляет три года. То есть взыскать долги за квартиру коммунальщики могут только за последние три года.



## СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО ВЗЫСКАНИЮ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

### **1. Не выдали приказ, так как не указано место регистрации должника**

В Московской области регоператору по ТКО не выдали судебный приказ из-за того, что в заявлении он не указал место регистрации должника. Суд исходил из того, что заявление подано в суд по месту исполнения договора, в то время как подсудность определяется местом жительства должника, а заявитель не представил документы, подтверждающие место регистрации должника по указанному в заявлении адресу.

Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции № 88 – 23560/2020

### **2. Вернули заявление о выдаче приказа, так как нет сведений о регистрации и собственности**

В Брянске регоператор по обращению с ТКО не смог получить приказ из-за неуказания в заявлении места регистрации должника. Он не подтвердил принадлежность домовладения гражданину, с которого хотел взыскать деньги.

Суды посчитали, что должник не сможет узнать о приказе. При этом они забраковали приложенную справку расчетного центра о месте регистрации должника.

Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции № 88 – 1566/2020.

### **3. Хотя в заявлении не указано место регистрации должника, приказ стоило выдать**

Здесь суд занял противоположную предыдущим примерам позицию – заявление о выдаче судебного приказа содержало необходимую информацию для его вынесения

Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции № 88 – 22217/2021

### **4. Не выдали приказ, так как собственники долевые**

В Орле управляющая организация не смогла получить приказ в отношении долевых собственников.

Она просила выдать один судебный приказ о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в солидарном порядке с 2 человек.

Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции № 88 – 21597/2021

### **5. Взыскатель не подтвердил задолженность, приказ удалось отменить**

В Санкт-Петербурге кассационный суд отменил приказ о взыскании долга с трёх потребителей в том числе по причине отсутствия нормальных документов, подтверждающих задолженность.

Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции № 88 – 5315/2020

Оплата за услуги ЖКХ обязана осуществляться своевременно. Это является основой гражданских правовых отношений.

**Напишите нам или оставьте заявку по телефону +7 812 327-09-10, если вы хотите уменьшить количество должников по отношению к вашей УК, ТСЖ или ЖСК.**

Никто не должен платить за других!

Полностью статью читайте на сайте [gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru)

# ВОПРОС ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ



## НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ МКД. ЧТО ЭТО И КОМУ ПОДОЙДЕТ

Мы привыкли к нескольким видам управления недвижимостью:

- Товарищество собственников жилья (ТСЖ) или недвижимости (ТСН)
- Жилищно-строительный кооператив (ЖСК)
- Управляющая компания (УК)

Мало кто знает, что есть еще один способ – непосредственное управление МКД. Но подходит он далеко не всем многоквартирным домам.

### ЧТО ТАКОЕ – НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ МКД

Это способ управления недвижимостью, когда МКД управляют сами владельцы помещений. Как и иные варианты, непосредственное управление регламентируется ЖК РФ.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, собственники вправе выбрать на общем собрании непосредственное управление домом при условии, что количество квартир в нём не превышает тридцати. В таком случае владельцы помещений сами заключают с подрядными компаниями договоры на обслуживание и ремонт общего имущества МКД и предоставление коммунальных услуг.

### ПЛЮСЫ И МИНУСЫ НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ

Не так давно мы получили запрос от нашего подписчика о непосредственном управлении и выгодно ли им выбирать именно такой способ, кто будет отвечать за поставку коммунальных ресурсов в квартиры жильцов

#### 1. Ответственность за качество ЖКУ

Согласно ПП РФ № 354, при непосредственном способе управления исполнителем КУ является ресурсоснабжающая организация (РСО). Поэтому ответственность за некачественное оказание услуг несёт именно она.

Исключение: если собственники заключили договор с какой-либо подрядной организацией на содержание и ремонт общего имущества. Если ухудшение качества КУ случилось из-за действий/бездействия такой организации, то именно она будет нести ответственность за причинённый ущерб.

#### 2. Перечень услуг и работ можно менять

В соответствии с пп. «а» п. 2 Постановления Правительства РФ № 290, в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений, перечень услуг и работ из числа включённых в минимальный перечень, периодичность их оказания и выполнения определяются общим собранием собственников и отражаются в его решении. Таким образом, собственники вправе исключить из перечня услуг/работ те, которые им не нужны. Например, уборку или видеонаблюдение.

#### 3. Ответственность за содержание общего имущества

При непосредственном управлении домом ответственность за надлежащее содержание общего имущества несут сами собственники. Если исполнителями коммунальных услуг в таких условиях являются поставщики ресурсов, то для ремонта и обслуживания общего имущества, инженерных сетей владельцы квартир должны найти подрядную организацию, отношения с которой будут регулироваться нормами ГК РФ. Собственники на общем собрании сами устанавливают перечень работ и услуг, которые необходимы в доме для надлежащего его содержания, и включают такой перечень в договор с подрядчиком.

Даже если собственники на общем собрании приняли решение о том, что они выбирают УК для содержания имущества, ответственность все равно остается за самими собственниками.

#### 4. Представитель собственников МКД при непосредственном управлении

Как и в других способах, при непосредственном управлении также существует представитель

собственников. В отношениях с подрядчиками и органами власти всех собственников МКД в доме представляет один из собственников на основании доверенности, которую он получает по решению ОСС. Если в доме более четырёх квартир, то жители могут избрать Совет МКД.

### 5. Кто раскрывает информацию в ГИС?

Информацию об МКД с непосредственным способом управления в ГИС ЖКХ размещают органы местного самоуправления согласно разд. 7 приказа № 74/114/пр.

Данные по лицевым счетам при предоставлении коммунальных услуг в систему заносит их исполнитель – РСО, региональный оператор по обращению с ТКО в соответствии с разд. 8 приказа № 74/114/пр.

Остались вопросы по непосредственному способу управления домом? Напишите нам на почту [info@gkhhhelp.ru](mailto:info@gkhhhelp.ru)



## КАК УО МОГУТ СНИЗИТЬ РАСХОДЫ НА ПЕЧАТЬ КВИТАНЦИЙ

В середине марта 2022 года офисная бумага подорожала в несколько раз из-за проблем с поставками химикатов для её производства.

Наверняка, ваше ТСЖ, ЖСК или УК уже столкнулось с резким подорожанием офисной бумаги.

Как обычно все платёжные документы сначала формируются в эл.виде (в специализированной программе) и далее печатаются на бумаге. Часто формат, применяемый для печати

платежек на оплату ЖКУ - формате А4, реже – А5.

Стоимость бумаги для квитанций и их печати заложена в размер платы за содержание жилого помещения. Конечно, на момент утверждения размера платы на текущий 2022 год никто не мог и предположить о таких условиях. Рост закупа составляет от 115 до 900%.

### Как УО продолжать предоставлять жильцам квитанции в прежнем режиме?

Задача не из простых, коллеги. И не будем забывать, что от этого напрямую зависит собираемость платежей в МКД. Многие собственники по старинке ждут бумажных квитанций, чтобы оплачивать.

**Эксперты** собрали аналитику возможностей для управляющих организаций сферы ЖКХ по снижению затрат на печать квитанций

### ВАРИАНТ 1 – ИДЕАЛЬНЫЙ

**«Идеальный» способ** – это провести общее собрание собственников и пересмотреть размер платы за содержание жилья с учётом новых расходов (а лучше бы даже с плюсом заложить) Но вряд ли жители дома в текущей экономической ситуации на это пойдут. Да и времени для организации и проведения ОСС слишком мало - квитанции за март нужно выставить в ближайшие дни.

### ВАРИАНТ 2 – ПЕРЕХОД НА ЭЛЕКТРОННЫЙ ВАРИАНТ

Это еще один плюс, который поможет повысить собираемость среди жильцов вашего МКД. Статистика показывает, что около 20 % должников – те, кто забыл про оплату. Не мудрено, в наше время и поесть забываем, а про оплату коммуналки и не очень-то хотелось вспоминать.

Остается еще достаточно большое количество жильцов, которые не используют эл.почту, личные кабинеты жителей и прочие возможности цифровизации общества.

### Что это значит?

Это значит, что все квитанции будут направляться собственникам по эл.почте в установленные законодательством сроки.

И, конечно, это не только достойный выход в наших реалиях для любого УО, но еще и **масса плюсов**:

- не нужно печатать квитанции
- не нужны услуги курьера и того, кто будет раскидывать по ящикам квитанции. Нажатием одной кнопки квитанции «улетают» получателям.
- собственники сразу получают и могут быстро произвести оплату.
- аналогичным способом много настроить уведомления о наступлении крайнего срока оплаты квитанции и напоминаний об оплате.

### Но есть и минусы:

- нужны электронные адреса всех собственников. Если у вас нет адреса, то отправка будет технически невозможна





- не все используют эл.почту.

Эта категория собственников привыкла использовать общепринятые и понятные всем – оплата ЖКУ на Почте России, в Петроэлектросбыте и иных организациях. С удалением от столицы количество таких людей возрастает, а значит переход будет затруднителен. В Минстрое РФ в целом поддержали переход поставщиков ЖКУ на электронные квитанции как вариант выхода из ситуации с ростом цены на бумагу.

**Важно:** не забудьте уведомить всех о переходе на электронные квитанции с помощью официальных уведомлений на досках и сайте ТСЖ, УК или в общедомовых чатах.

### ВАРИАНТ 3 – ДЕЛЕГИРОВАНИЕ ПЕЧАТИ КВИТАНЦИЙ

Важно: не забудьте уведомить всех о переходе на электронные квитанции с помощью официальных уведомлений на досках и сайте ТСЖ, УК или в общедомовых чатах.

Оптимальный вариант с точки зрения затрат и удобства для всех – передать этот функционал в специализированный расчетный центр.

То есть, все начисления квартплаты, пеней и печать квитанций будет осуществлять сторонняя организация. Часто в услуги расчетного центра входят и другие услуги, крайне полезные руководству.

К примеру, в [услуги расчетного центра от ЖКХ-Проф](#) входит:

- Формирование и печать квитанций, доставка курьером до адреса МКД;
- Отслеживание своевременности оплаты ЖКУ собственниками;
- Взаимодействие с контролирующими органами по вопросам начисления ЖКУ;
- Расчет ЖКУ и пеней; перерасчет ЖКУ;
- Горячая линия для жителей по расчету квартплаты
- размещение в ГИС ЖКХ

и пр.

**Расчетный центр позволяет заменить одного или нескольких бухгалтеров по начислению ЖКУ.** Оцените сами насколько это выгодно!

Получите персональное предложение по тел +7 812 327-09-10 или по [info@bpprof.ru](mailto:info@bpprof.ru)

### ВАРИАНТ 4 – ЭКОНОМНЫЙ

Можно не отказываться полностью от печати квитанций, а уменьшить формат. Как уже писали выше, стандартный формат для печати платежей по ЖКУ – А4. Но можно использовать и формат А5. Затраты снизятся в 2 раза при этом!

И даже, возможно, ТСЖ или УК удастся уложиться в смету на содержание, заложенную ранее.

**Будьте внимательны:** на квитанции должна поместиться вся обязательная информация, перечень которой приведен в п. 69 Правил № 354.

### ОПЫТ УО И ТСЖ В РОССИИ ПО СНИЖЕНИЮ ЗАТРАТ НА ПЕЧАТЬ

**1. Москва - УО хочет печатать счета на бумаге раз в три месяца, выставляя плату авансом за этот период.**

Как мы помним, ч. 2 ст. 155 ЖК РФ гласит, что выставлять счета нужно ежемесячно, если иное не прописано в договоре или не установлено на общем собрании. То есть это прямое нарушение ЖК РФ и собственники не преминут использовать это против руководства УО

**2. Екатеринбург - печать «по запросу»** планирует запустить одно УО из Екатеринбурга.

Товарищество разместило в местах общего доступа МКД сообщение, что житель дома получит квитанцию на бумаге после обращения за ней в орган управления. Аналогичная ситуация с предыдущим примером – нарушение требований ЖК РФ по ежемесячному выставлению счетов на оплату ЖКУ.

**3. Юрюзань - ТСЖ из Юрюзани запустило печать квитанций на обратной стороне** уже использованной бумаги, то есть на «черновиках». Это, конечно, допустимо, НО ОПАСНО для УО. На обратной стороне квитанции могут оказаться важная коммерческая информация и данные, передача которых третьим лицам станет нарушением законодательства.

Подведем итог:

**Подведем итог:** не так уж и страшны цены на бумагу – всегда есть альтернативы! Выбирайте удобный для вас способ из выше предложенных и не нарушайте законодательство.

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

## ПРИ ВРЕМЕННОМ ОТСУТСТВИИ ПРОЖИВАЮЩИХ МОЖНО ТРЕБОВАТЬ ПЕРЕРАСЧЕТ ЗА ТКО

Государственная жилищная инспекция Нижегородской области посчитала, что региональный оператор ООО «Нижэкология-НН» из Нижнего Новгорода неправомерно отказал собственнику пересчитать плату за обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Плата начислялась в период, когда жилец в квартире не проживал, исходя из общей площади жилого помещения.

Административный орган выдал регператору предписание, которое тот попытался оспорить. Оператор ссылаясь на то, что для расчета норматива накопления ТКО, расчетной единицей которого является «квадратный метр», не учитывается количество граждан, которые образуют отходы. Другими словами объем накопления ТКО напрямую не зависит от количества потребителей, проживающих в жилом помещении.

Все суды отказали региональному оператору

Судебные инстанции отметили, что при временном отсутствии проживающих плата за коммунальные услуги осуществляется с учётом перерасчёта за период временного отсутствия граждан (ч. 1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

Размер платы за услугу по обращению с ТКО рассчитывается согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов № 354 исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих потребителей в жилом помещении.

При этом согласно Правилам № 354:

- расчётный период для оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО равен календарному месяцу (пункт 148 (27));
- при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении осуществляется перерасчёт размера платы в порядке, предусмотренном разделом VIII настоящих Правил (п. 148 (44));
- перерасчёт платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, не включая день выезда из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение (п. 90).

Суд подчеркнул, что отказ регионального оператора в перерасчёте повлечёт нарушение прав заявителя и членов его семьи в течение длительного времени. Судебные акты были обжалованы в Верховный Суд РФ, но он согласился с тем, что отказ в перерасчёте нарушил закон и права потребителей коммунальной услуги.

Решение суда по делам № 301-ЭС22-1155, А43-6457/2021

Получить консультацию по взысканию задолженности за ЖКУ и запросить подготовку судебного приказа можно по тел +7 812 327-09-10 или по эл.почте [urist@gkhhelp.ru](mailto:urist@gkhhelp.ru)

## ГИС ЖКХ ПО 731 ПП РФ

УК, ТСЖ и ЖСК

Специалисты ЖКХ-Проф специализируются на раскрытии информации в соответствии с законодательными нормами. Мы помогаем правильно оформить раскрытие информации о ЖСК, ТСЖ и Управляющих Компаниях, а также отслеживаем своевременность раскрытия информации о деятельности УО

**Подробнее** по ссылке: [gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru).

**БАЗОВОЕ  
РАСКРЫТИЕ  
4500 РУБ.**

Первичное размещение информации о ТСЖ, ЖСК, УК и МКД

**ЕЖЕМЕСЯЧНОЕ  
РАСКРЫТИЕ  
2200 РУБ./МЕС**

Актуализация и размещение обязательных данных

**АУДИТ  
ГИС ЖКХ 990 РУБ.**

Проверка раскрытия, подготовка экспертного заключения и рекомендации



# ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ

## ОТЧЕТ ТСЖ В ГИС ЖКХ ЧТО НУЖНО РАЗМЕЩАТЬ

Март-май – активное время для проведения собраний собственников недвижимости. Не будем игнорировать законодательство и обязанности УО по раскрытию информации в информационной системе ГИС ЖКХ.

Что нужно размещать в информационной системе по результатам проведения общего собрания расскажет эксперт ЖКХ-Проф по раскрытию в ГИС ЖКХ.

Порядок, сроки и состав размещения регламентируется Приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016.

Хотите получить [чек-лист «Гис ЖКХ. Сроки раскрытия»](#)? Напишите [нам](#)

**По итогам собрания в информационной системе ГИС ЖКХ необходимо разместить следующую информацию:**

- годовой отчет о деятельности ТСЖ, ЖСК и УК
- годовая бухгалтерская отчетность
- отчет о целевом использовании средств,
- отчет о поступлении денежных средств на счета ТСЖ, ЖСК и как эти средства использовались
- смета доходов и расходов, отчет об исполнении сметы
- протокол проведения ОСС в МКД (если вы проводили ОСС, на котором утверждали отчет и смета по МКД)

Как для ТСЖ, ЖСК, так и для УК требования является обязательным для каждого объекта, находящегося в управлении. Размещается скан образ протокола, а также данные по вопросам повестки ОСС с указанием распределения голосов «ЗА», «ПРОТИВ», «Воздержался» в соответствующем разделе информационной системы

**В какие сроки нужно разместить информацию?**

1. Согласно действующим требованиям отчет по управлению МКД нужно разместить в системе до 31.03 ежегодно.
2. Иными словами к этой дате у вас должен быть отчет готов и размещен.
3. Протокол о проведении ОСС в МКД, на котором утверждались отчеты, акты ревизионной комиссии и смета на текущий год размещаются в ГИС ЖКХ в течении 10 дней с момента подписания протокола общего собрания собственников в МКД.

ГИС ЖКХ обновляется часто, будьте внимательны и проверяйте информацию дополнительно.

Хотите узнать вся ли информация у вас размещена и избежать штрафов со стороны ГЖС?

Закажите [Анализ размещения в ГИС ЖКХ](#) и [полное размещение информации](#) по специальной цене. **До 10.05 анализ ГИС ЖКХ и комплексное размещение за 4500 р.**

При заключении договора последующее **ежемесячное раскрытие по фиксированной стоимости 2200 р./мес.**

Получить консультацию эксперта по ГИС ЖКХ и оставить заявку на размещение можно по тел +7 812 327-09-10 или [оставить запрос по эл.почте info@gkhhelp.ru](#)

## В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ



ЧИТАЙТЕ

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

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

- **Актуальная тема:** Повышаем тарифы правильно
- **Вопрос-ответ:** Расчет ЖКУ. Обзор программ
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Топ-5 ошибок при размещении в ГИС ЖКХ