

УПРАВЛЯЙ ЖИЛЬЁМ КАЧЕСТВЕННО

выпуск #47

Скачать
свежий выпуск

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

Ежемесячно эксперты ЖКХ-Проф собирают все актуальные новости и события сферы ЖКХ, судебную практику и отвечают на вопросы руководителей и специалистов УО на самые насболевшие вопросы в Дайджесте

В этом выпуске ежемесячного дайджеста читайте:

- ✓ **Актуальная тема выпуска:**
 - Повышаем тарифы в МКД правильно. Лайфхаки и судебная практика
- ✓ **Вопрос-ответ:**
 - Как подготовиться к перерасчету КР на СОИ?
- ✓ **Судебная практика:**
 - Верховный суд: ГЖН не вправе выдавать предписания в связи с ничтожностью решения ОСС
 - Суды отказали УК во взыскании задолженности ЖКУ из-за отсутствия доказательств надлежащего исполнения своих обязательств. Кассационный не согласился
- ✓ **Эксперт ГИС ЖКХ:**
 - Автоответ на запросы соцслужб о наличии задолженности в ГИС ЖКХ

10 изменений в ЖКХ с 1 сентября



gkhhelp.ru
Законопроекты ЖКХ

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ

10 ИЗМЕНЕНИЙ В ЖКХ С 1 СЕНТЯБРЯ

Традиционно с наступлением осени в законодательстве нашей страны также многое изменилось. В этом кратком обзоре мы собрали для вас все самые значимые изменения в ЖКХ, которые уже вступили в силу с 1 сентября 2022 года.

- Изменилось количество голосов для выбора УО;
- Расчет КР на СОИ производим по новым правилам;
- Новое о машино-местах;
- Ограничение площади жилого помещения;
- Изменения про земельный участок под МКД и публичный сервитут
- Изменения в законодательстве о персональных данных и иные изменения

Читайте в этом кратком обзоре ЖКХ-Проф [на gkhhelp.ru](https://gkhhelp.ru)

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



НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

С 1 СЕНТЯБРЯ ТСЖ, ЖСК И ИНЫЕ УО НУЖНО ПОДАТЬ УВЕДОМЛЕНИЕ В РОСКОМНАДЗОР

Федеральный закон от 27.07.2006 №
152-ФЗ (ред. от 02.07.2021)



С 01.09.2022 в Роскомнадзор нужно отправлять уведомление об обработке персональных данных. Делать это будут организации, которые так или иначе работают с персданными работников и других граждан.

Помимо этого, до 01.09.2022 нужно исправить все документы, связанные с персональными данными, то есть привести их в соответствие с новыми требованиями:

- положение о работе с персональными данными;
- согласие на обработку персональных данных;
- сообщение работнику о необходимости получить его персданные у третьей стороны;
- положение о защите персональных данных;
- согласие на предоставление персональных данных.

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

С 1 СЕНТЯБРЯ КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ НА СОИ БУДЕМ РАССЧИТЫВАТЬ ПО НОРМАТИВУ, А НЕ ПО СЧЕТЧИКАМ

Постановление Правительства РФ от
03.02.2022 № 92



ГЖИ в личных кабинетах УО в ГИС ЖКХ напомнило:

в случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений МКД о расчете размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества (КР на СОИ) исходя из показаний общедомового прибора учета, размер платы за КР на СОИ определяется исходя из установленного на территории Санкт-Петербурга норматива потребления КР на СОИ без выполнения перерасчета по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета в связи со вступлением в действие постановления Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92. С 01.09.2022 все ТСЖ, ТСН, ЖСК и УК будут обязаны выполнять порядок, определенный Постановлением № 92.

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

О том как подготовиться к перерасчету КР на СОИ читайте ниже в Дайджесте "Управляй жильём качественно".

МИНСТРОЙ ИЗМЕНИТ ПОРЯДОК ПОДАЧИ ПРОТОКОЛОВ ОСС, НОРМАТИВЫ ПО ТКО И ПОТРЕБЛЕНИЯ ЖКУ

ряд законопроектов

Итак, Минстрой опубликовал ряд проектов изменений в действующее законодательство.

На этот раз изменения коснутся правил направления протоколов общих собраний в орган Жилнадзора, изменения методики расчёта нормативов отходов и нормативы потребления коммунальных услуг.

Читать полностью о вносимых изменениях [на gkhhelp.ru](http://na.gkhhelp.ru)



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

ПОВЫШАЕМ ТАРИФЫ В МКД ПРАВИЛЬНО.

ЛАЙФХАКИ И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Как вы знаете, жилищное законодательство разделяет услуги на жилищные и коммунальные. Размер платы за тот или иной коммунальный ресурс устанавливается на государственном уровне или региональным.

На общегосударственном уровне регулируется:

- максимальный контроль тарифов ЖКХ.
- устанавливаются предельные индексы ЖКХ.
- решаются спорные ситуации в регионах, касающиеся органов местного самоуправления и поставщиков услуг.

На региональном уровне и уровне субъектов РФ, тарифы рассчитываются и формируются государственным регулятором по ценам и тарифам. В Петербурге такую функцию выполняет Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

Повышение размера платы за КУ, как правило, происходит 1 раз в полугодие (обычно на величину инфляции). При этом размер оплаты за жилищные услуги не подлежит государственному тарифному регулированию и размер определяют сами жители. Но затраты на содержание жилья растут ежемесячно, а собрания собственников проводить с такой периодичностью нецелесообразно.

Какие варианты индексации тарифа на содержание МКД имеются в 2022? Как повысить тариф и не нарушить законодательство?

Делимся лайфхаками и судебной практикой по вопросу изменения тарифов.

«КЛАССИЧЕСКАЯ ИНДЕКСАЦИЯ» ТАРИФА

Тариф на текущее содержание – самая важная статья в квитанции для многоквартирного дома. Именно из тарифа на содержание жителям оказываются услуги, которыми они ежедневно пользуются: бесперебойная работа инженерных коммуникаций и лифта, чистый подъезд, уборка придомовой территории и так далее.

Если в МКД выбрано непосредственное управление, то размер платы за содержание определяется на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений и исходя из договоров на содержание общего имущества, заключаемых уполномоченным собственником (п. 32 Правил содержания ОИ в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491)

При управлении домом УК, предложения по изменению размера платы за содержание жилого помещения (смета) предоставляется собственникам не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания.

При управлении домом ТСЖ, тариф на содержание в виде обязательных платежей и (или) взносов устанавливается на общем собрании членов ТСЖ и определяются органами управления ТСЖ на основе утвержденной сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год (п. 33 Правил № 491).

Абонентское юридическое обслуживание по выгодным тарифам

от 15 000 р.

- Взыскание задолженности за ЖКУ
- Полный комплекс правовой поддержки, работа с ГИС
- Защита интересов ТСЖ, ЖСК
- Конфиденциальность

Подробности у консультантов

(812) 327-09-10

ЖКХ - ПРОФ 

Если предлагаемый тариф превышает размер платы установленный органом местного самоуправления, то собственникам предоставляется обоснование такого превышения, с детализацией размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности их выполнения (п. 31 Правил № 491).

Вывод: при всех способах управления утверждение тарифа на текущее содержание проходит через процедуру общего собрания. Поскольку жильцы предпочитают не увеличивать тарифы, то управляющая организация (ТСЖ, ТСН, ЖК или УК) работает при минимальном тарифе, который часто недостаточен. И как следствие - ненадлежащее содержание общего имущества, которые приводят к появлению признаков аварийности.

ИНДЕКСАЦИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ МКД БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Плату за содержание МКД повышать необходимо, ведь общий уровень инфляции отражается на расходах УО и тем самым снижает качество содержания МКД. Жителям глубоко безразлично как ТСЖ, ТСН, ЖК или УК будут справляться с проблемой общего повышения цен.

В этом случае основным вопросом становится: как провести индексацию платы за текущее содержание МКД без положительного решения общего собрания собственников или членов ТСЖ.

Важно проконсультироваться с юристом перед применением той или иной практики. В каждой УО есть свои нюансы и их нужно учитывать. В таких случаях оптимальной и эффективной формой для ТСЖ, ТСН, ЖК и СНТ будет абонентское юридическое обслуживание.

Собрав практику управления, мы подготовили несколько лайфхаков для вас.

Лайфхак №1 Подключаем орган местного самоуправления

С 03.04.2018 г. в п. 4 ст. 158 ЖК РФ была введена норма о том, что если собственники не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (или - ОМСУ). ОМСУ устанавливает такой тариф на основании Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, утвержденных Приказом Минстроя РФ от 06.04.2018 г. № 213/пр (далее – Методические рекомендации № 213).

Часто определение тарифа для конкретного МКД осуществляется органом местного самоуправления путем телефонных консультаций с жилищной инспекцией.

Есть и иная положительная практика: например, власти г. Новосибирска 30.09.2020 г. приняли постановление № 2951 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах, в которых собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения». Этим НПО были установлены тарифы для домов с разной степенью благоустройства в размере от 18,87 до 27,13 р. за 1м2.

В таком случае, если тариф, используемый в МКД, является меньшим, чем установлен по городу для данного типа дома, то УО имеет право применять тариф будет установленный решением органа местного самоуправления.

Лайфхак № 2 Заложите индексацию тарифа в договор управления МКД

Цена договора – его существенное условие.

Первоначально, голосуя за договор собственники принимают решение об утверждении его условий. В случае, если в договоре управления есть условие о том, что управляющая организация осуществляет ежегодную индексацию цены договора на величину инфляции или условные 5-10% от первоначальной цены договора, то такие действия не будут являться незаконными, поскольку собственники изначально проголосовали за такие условия договора.

Верховный суд поддерживает такую практику (Определение ВС РФ от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044).

Лайфхак № 3

Предложите жителям дополнительное благоустройство

Третьим вариантом законной индексации тарифов на содержание МКД предлагаем рассмотреть взаимодействие «Ты мне, я тебе».





Если УО нужно поднять тариф, то необходимо объяснить собственникам и жильцам, что они получают в обмен части благоустройства. Может давно хотели собственный японский сад или новые лавочки, а может дополнительное озеленение.

Принимая решение о повышении тарифа по такому варианту, собственники будут ощущать себя участвующими в совершенствовании своего МКД и не будут думать, что их обманывают.

Лайфхак № 4 Принятие тарифа органом управления УО

В настоящее время существует также практика принятия решения об изменении тарифов на содержание имущества в МКД по решению органа управления МКД. На основании части 8 статьи 156 ЖК РФ УО вправе устанавливать размер платежей

и (или) взносов членов ТСЖ, ТСН, ЖСК, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, на основании решения членов.

Таким образом решения об индексации тарифа, принятого членами ТСЖ, ЖСК или СНТ, будет иметь законную силу и распространяться на всех собственником помещений в МКД.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Складывающаяся судебная практика достаточно обширна. Но мы выделили основные принципы определения тарифа на содержание:

1. Утвержденный общим собранием собственников размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности.
2. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом.
3. Если решением суда условие договора управления многоквартирным домом о порядке определения размера платы за содержание было признано недействительным, то оно не подлежит применению (п. 16, 17, 18 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»).

Увеличение тарифа на содержание однозначно требуется, однако все возможные инструменты необходимо использовать законно, обоснованно и с максимальной осторожностью и уважением к интересам жильцов.

**Нужна помощь в подготовке или проведении собрания собственников?
Или консультация юриста в ЖКХ?**

Напишите нам на info@gkhhelp.ru или оставьте заявку по телефону **+7 812 327-09-10**

Комплексное бухгалтерское обслуживание по выгодным тарифам

ТСЖ, ЖСК - от 10 000 р.

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

при заключении договора

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



Подробности у консультантов

(812) 327-09-10

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

БУХГИПЕР
ПРОФ

ВОПРОС ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ



КАК ПОДГОТОВИТЬСЯ К ПЕРЕРАСЧЕТУ КР НА СОИ?

Как мы писали [ранее](#) 1 сентября 2022 года вступили в силу новые правила начисления оплаты КР на СОИ в домах с общедомовыми приборами учета, где расчёт ведётся по нормативу. Что делать руководителю и бухгалтеру ТСЖ, ТСН и ЖКХ и как снизить сумму перерасчета КР по новым правилам?

Рекомендациями по проведению перерасчета делится [Галина Тузова](#), ведущий бухгалтер ЖКХ-Проф и практикующий юрист.

1. Определите нужна ли в доме корректировка платы за КР на СОИ

В соответствии с ПП РФ № 92, в течение первого квартала нового года ТСЖ, ТСН или ЖКХ обязаны сделать перерасчёт платы за ресурсы на содержание общего имущества за предыдущий год.

Корректировка КР на СОИ нужна в домах, где есть ОДПУ и расчёты ведутся по нормативу:

- если показания ОДПУ больше, чем сумма норматива за год, тогда нужно доначислить плату собственникам;
- если разница таких показаний отрицательная, то в квитанциях нужно выставить потребителям ноль по КР на СОИ на весь отрицательный объём.

2. Найдите источники потерь КР на СОИ

Выявите источники потерь ресурсов, потребляемых на содержание общего имущества

- Определите источники потерь ресурса: снимите показания ИПУ в квартирах или установите фактически проживающих в квартире, где счётчиков нет.

Для решения этой задачи рекомендуем выделить квартиры, данные по которым в первую очередь нужно получить. Это помещения без ИПУ и квартиры с нулевым расходом за два и более расчётных периода и пр.

Как правило, после проверки нескольких помещений с небольшим или нулевым потреблением выявляются «дыры» и объёмы потерь ресурсов на СОИ должны уменьшиться.

3. Проинформируйте жителей об изменениях в порядке перерасчёта.

После проведения проверки ИПУ в помещениях вы уже знаете кто живет за счет соседей. Привлеките жителей к работе с проблемными квартирами и честно расскажите, кто виноват в больших суммах платежей за КР на СОИ и кому придется заплатить за это.

Вряд ли жители спокойно отреагируют на новую строку в квитанции положительно, поэтому стоит готовить собственником заранее.

Сделать это можно с помощью общих чатов и групп в соцсетях, на квитанциях или в информационной рассылке. Объясните простым языком как и когда будет происходить перерасчёт платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества, и что нужно, чтобы снизить платежи.

Мягко намекните о том от каких квартир еще не получены данные и попросите скинуть фото счётчика в чат или на электронную почту компании. Это поможет получить больше данных.

Если и это не помогло, то спустя несколько недель можно повторить уведомление и акцентировать внимание собственников на тех, кто виноват в больших суммах доначислений. Многим психологически будет проще предоставить данные, чем нести вину перед соседями.



Есть вопросы?

Направляйте их на эл.почту info@gkhhhelp.ru или urist@gkhhhelp.ru и мы обязательно ответим на него!

ГЖН НЕ ВПРАВЕ ВЫДАВАТЬ ПРЕДПИСАНИЯ В СВЯЗИ С НИЧТОЖНОСТЬЮ РЕШЕНИЯ ОСС, ЕСЛИ ОНО НЕ ОСПОРЕНО В СУДЕ В УСТАНОВЛЕННЫЕ ЗАКОНОМ СРОКИ

Орган ГЖН не может самостоятельно определять юридическую судьбу решений ОСС в МКД без обращения в суд, в том числе, не вправе выдавать основанные на ничтожности такого ОСС предписания без предварительного оспаривания этого ОСС в суде. Такую правовую позицию сформировала тройка судей Экономколлегии ВС РФ в деле об оспаривании предписания ГЖН (Определение Верховного Суда РФ от 14 июля 2022 г. № 304-ЭС21-29618).

Суть разбирательства:

В орган жилнадзора обратились жители МКД – оператор сотовой связи незаконно, по их мнению, установил на крыше дома вышку связи. УК, которая дала разрешение оператору, сослалась на решение ОСС, которое разрешило размещать оборудование на общедомовом имуществе. Однако такое решение можно принять только 2/3 всех голосов дома, а на этом ОСС за размещение вышки проголосовали чуть более половины собственников.

Орган ГЖН принял следующее решение – раз решение собрания ничтожно, так как оно принято при отсутствии необходимого кворума, независимо от признания его таковым в суде, – и выдал УК предписание:

- инициировать новое ОСС для повторного рассмотрения вопроса по предоставлению общего имущества в пользование третьим лицам, в том числе для установки антенн связи;
- в случае непринятия положительного решения по указанному вопросу – расторгнуть спорный договор с оператором и обязать его демонтировать свое оборудование с общедомового имущества МКД.

УК попыталась оспорить предписание в суде, однако поддержки не нашла – ни в региональном арбитражном суде, ни в апелляционном, ни в окружном, ни даже в Верховном Суде.

Однако затем определением Зампреда ВС РФ кассационная жалоба УК вместе с делом была передана для рассмотрения в **судебном заседании СК по экономическим спорам ВС РФ**, которая пришла к следующему:

- из материалов дела следует и сторонами не оспаривалось, что решение собственников МКД о передаче оператору во временное пользование за плату общего имущества для размещения вышки было принято в отсутствие законодательно установленного кворума для разрешения данного вопроса;
- вместе с тем, гл. 6 Жилищного кодекса установлены не только специальные правила о порядке проведения ОСС МКД и принятия ими решений, а также основания и сроки оспаривания таких решений. При этом нормы гл. 9.1 Гражданского кодекса к решениям названных собраний применяются в части, не урегулированной специальными законами, или в части, конкретизирующей их положения;
- срок исковой давности для признания ничтожного собрания недействительным исчисляется по аналогии с правилами, установленными в п. 5 ст. 181.4 ГК РФ. Согласно этому пункту решение собрания может быть оспорено в суде в течение 6 месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение 2 лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества. Согласно ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в МКД вправе обжаловать в суд решение, принятое на ОСС в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в течение 6 месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен узнать о принятом решении;
- собственник, который пожаловался в орган жилнадзора на незаконную, по его мнению, сотовую вышку на крыше, не воспользовался установленным порядком оспаривания решения ОСС. Вместо этого он избрал административный порядок рассмотрения обращений о нарушении требований жилищного законодательства;

- однако, – хотя орган ГЖН и вправе проводить проверку УК на предмет соблюдения ею лицензионных требований, – этот орган не вправе самостоятельно устанавливать ничтожность решения ОСС без обращения в суд с соответствующим заявлением в установленном порядке и с соблюдением установленных законом сроков;
- при этом в ЖК РФ не установлен срок, в течение которого жилнадзор может обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого ОСС в МКД. Однако отсутствие в ЖК РФ такого срока не означает, что ОГЖН наделяется правом самостоятельно определять юридическую судьбу решений ОСС без обращения в суд и (или) имеет не ограниченное сроком право оспаривать данные решения;
- орган жилнадзора был вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого на упомянутом ОСС, руководствуясь при этом положениями ч. 6 ст. 20 и ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, однако не воспользовался данным правом, и ничтожность этого ОСС, таким образом, пока не установлена;
- значит, спорное предписание является незаконным.



Как правило, органы жилищного надзора неохотно и нечасто обращаются в суд с оспариванием ОСС, а для собственников такое мероприятие представляется делом непростым и дорогостоящим. Поэтому можно предположить, что нарушение прав жителей "пассивных" МКД могут в будущем происходить чаще и быть более выраженными.

СУДЫ ОТКАЗАЛИ УК ВО ВЗЫСКАНИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ЖКУ ПО ПРИЧИНЕ ОТСУТСТВИЯ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ НАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛНЕНИЯ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ. КАССАЦИОННЫЙ СУД НЕ СОГЛАСИЛСЯ

Мнения судов различных инстанций разошлись в вопросе доказательной базы в деле о взыскании задолженности по оплате ЖКУ (определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции № 88–9724/2022).

Суть разбирательства:

Житель Самары больше полугода не платил за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги. В результате у него образовалась задолженность—14 700 рублей. Управляющая компания обратилась в суд с иском о

взыскании суммы задолженности. Но суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении иска.

Позиция судов первой и апелляционной инстанций

По мнению судов УК не доказала надлежащее исполнение своих обязательств. Суды установили, что в 2018 году УК победила в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для МКД. Однако в нарушение жилищного законодательства УК не согласовала и не подписала с собственниками договор управления и приложения к нему, перечень технической документации на МКД, перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества.

Также УК не подтвердила оказание качественных услуг по содержанию и ремонту дома. Она не представила перечень оказанных услуг и правильность расчетов их стоимости, паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях за 2018—2020 годы, акты о выполненных работах по содержанию общедомового имущества.

Более того, в 2020 году суд признал УК виновной и назначил наказание в виде предупреждения по ч.1 ст. 20.6.1 КоАП РФ—за непроведение дезинфекционных мероприятий в многоквартирных домах в условиях угрозы распространения коронавирусной инфекции. В 2021 году УК совершила аналогичное правонарушение.

Распределяя бремя доказывания, суды руководствовались п. 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».

Согласно этому пункту, «бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере)».



Эти разъяснения применяются к спорным правоотношениям, указание на которые содержат: п. 4 ст. 13, п. 5 ст. 14, п. 5 ст. 23.1, п. 6 ст. 28 Закона о защите прав потребителей, ст. 1098 Гражданского кодекса РФ.

В частности, п. 6 ст. 28 Закона о защите прав потребителей определяет порядок доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за нарушение сроков выполнения работы (оказания услуги).

Выводы кассационного суда

Кассационный суд отменил вынесенные ранее решения и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. При этом суд указал: потребитель не обращался в суд с иском к УК по вопросу ненадлежащего оказания услуг или нарушения сроков их оказания. Однако именно по таким спорам суду необходимо было выяснять обстоятельства, связанные с качеством и полнотой оказанных управляющей компанией услуг.

В рассматриваемом деле УК подала иск к потребителю коммунальных услуг и услуг по управлению МКД. Предмет спора—правоотношения, возникшие в результате ненадлежащего исполнения ответчиком обязанности по оплате ЖКУ. Доказыванию в этом случае подлежат:

- наличие у ответчика обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- период неплатежей;
- размер взыскиваемых сумм.

С учетом этого суды первой и апелляционной инстанций неверно определили фактические обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора.



ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ

АВТООТВЕТ НА ЗАПРОСЫ СОЦСЛУЖБ О НАЛИЧИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В ГИС ЖКХ

Эксперты ГИС продолжают делиться опытом и знаниями при работе с информационной системой ГИС ЖКХ.

Поступил вопрос от нашего подписчика:

Сегодня снова пришли запросы о наличии или отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги. Каждый месяц приходит в большом количестве. Как часто они могут приходиться? Если задолженности нет, то можно не отвечать?

Действительно, в последние несколько месяцев наш отдел по работе с ГИС ЖКХ наблюдает всплеск запросов от социальных служб о наличии или отсутствии.

Для справки - невовремя данный ответ = штраф ч. 4 ст. 23.19.2 КоАП (в первый раз предупреждение, потом штраф 10 000 за запрос, а потом уже за повторное нарушение от 15 000 до 20 000 рублей).

Напомним, что с 1 января 2021 года у управляющих организаций и РСО появилась обязанность загружать в ГИС ЖКХ ответы на запросы соцслужб о долгах за ЖКУ у граждан. Данная обязанность введена приказом Минцифры РФ, Минстроя РФ от 11.09.2020 № 466/508/пр, которым внесены изменения в приказ № 74/114/пр.

Согласно п. 21 разд. 10 приказа № 74/114/пр, в системе размещаются сведения о наличии или отсутствии у заявителя непогашенной задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем 3 последних года. При этом важно, что задолженность должна быть подтверждена вступившим в законную силу судебным актом.



При наличии у претендента на субсидию задолженности за ЖКУ, которая подтверждена судом, поставщик услуг в ответ на запрос органа соцслужбы обязан приложить скан-копию судебного акта и акт сверки по лицевому счёту.

Для предоставления ответа есть четко определенные сроки – 5 дней с момента получения запроса. И запрашивать информацию соцслужбы могут с разной регулярностью.

Если в установленный срок на запрос не был отправлен ответ, то Система ГИС ЖКХ автоматически установит для ответа значение "Информация о задолженности отсутствует в ГИС ЖКХ" и направит в орган. При этом ответ будет иметь статус «ответ сформирован автоматически».

Вывод: если у вашего ТСЖ, ЖСК или УК нет задолженности и катастрофически не хватает времени на ответы, то запросы можно пропускать. ГИС ЖКХ направит информацию.

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

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Документооборот в ТСЖ и ЖСК. Какие документы должны быть
- **Вопрос-ответ:** Расчет ЖКУ. Обзор программ
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Топ-5 ошибок при размещении в ГИС ЖКХ

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



[ПОДПИСЫВАЙСЯ НА РАССЫЛКУ, ЧТОБЫ НЕ ПРОПУСТИТЬ ВСЕ САМОЕ ВАЖНОЕ И НУЖНОЕ!](#)

Ежемесячный дайджест подготовлен специалистами **ЖКХ - Проф** с целью информирования специалистов и руководителей сфере ЖКХ.