

Скачать
свежий выпуск



ЖКХ - ПРОФ

С 2014 г дайджест ежемесячно выпускается для руководителей и специалистов 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 наболевшие вопросы в Дайджесте

В июльском дайджесте №46 расскажем:

- ✓ **Актуальная тема выпуска:**
 - Какие конструкции нужно согласовывать на общем собрании собственников МКД в 2022 году. Полный перечень
- ✓ **Вопрос-ответ:**
 - Сроки хранения в ТСЖ протоколов ОСС МКД
- ✓ **Судебная практика:**
 - Суд отказал органу ГЖН в оспаривании договора управления УК ввиду отсутствия КНМ и предписания
- ✓ **Эксперт ГИС ЖКХ:**
 - Можно ли УО (УК, ТСЖ/ТСН или ЖСК) подать жалобу, обращение в через ГИС ЖКХ

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ

С 1 ЯНВАРЯ 2023 ТСЖ, ЖСК И УК БУДУТ ПЛАТИТЬ ЕДИНЫЙ НАЛОГОВЫЙ ПЛАТЕЖ

Федеральный закон от 29.11.2021 года №379-ФЗ ввел в Налоговый кодекс РФ новую статью 45.2 «**Единый налоговый платеж организации, индивидуального предпринимателя**». Закон опубликован 14.07.2022 г.

В соответствии с ней организации и предприниматели будут уплачивать налоги (сборы, страховые взносы) единым налоговым платежом. Проект применения ЕНП сейчас проходит в пилотном режиме, но с 1 января 2023 года применение Единого налогового счета станет обязательным **для всех**.

ТСЖ, ЖСК и УК не являются исключением и для всех организаций сферы ЖКХ единый налоговый платеж станет обязательным с 2023 г.

Предполагается, что применение единого налогового платежа значительно сократит время и минимизирует ошибки при заполнении платежных документов. Но нам видится много проблем.

Читайте комментарии и разбор вводимого закона от ведущего бухгалтера и налогового консультанта ЖКХ-Проф [на gkhhelp.ru](http://na.gkhhelp.ru)

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



НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

ДАННЫЕ ИЗ ЕГРН О
ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ НЕДВИЖИМОСТИ
БУДУТ НЕДОСТУПНЫ С 1 МАРТА 2023



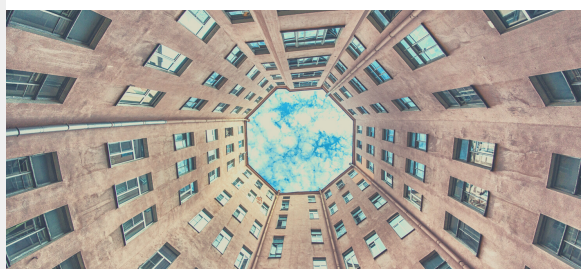
Госдума приняла в третьем чтении Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признания утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности». Закон вступит в силу с 1 марта 2023 года.

Законом предусматривается, что сведения, содержащиеся в ЕГРН и представляющие собой персональные данные правообладателя объекта недвижимости (ФИО, дата рождения), относятся к сведениям, доступным с согласия правообладателя объекта недвижимости. Теперь эти данные могут быть предоставлены третьим лицам только при наличии в ЕГРН записи о том, что человек подал заявление о возможности предоставления его сведений другим лицам.

А значит УО **станет сложнее проводить собрания и вести реестр собственников.**

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

В ПЕТЕРБУРГЕ ПРИНЯЛИ ПОПРАВКИ К
ЗАКОНУ О РЕНОВАЦИИ (КОМПЛЕКСНОМ
РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ)



30.06.2022 Губернатор Петербурга Беглов А.Д. подписал законопроект № 444-59, вносящий изменения в ряд законов Санкт-Петербурга, регулирующих порядок и условия комплексного развития территории.

Теперь Правительство Санкт-Петербурга может определять территории, которые будут включены в комплексное развитие территории, передавать земельные участки потенциальным инвесторам для сноса многоквартирных домов (в основном хрущевки), расселения их жильцов и строительства нового жилья.

Под снос или реконструкцию в настоящее время могут попасть многоквартирные дома в период индустриального домостроения 1957–1970 годов по типовым проектам, разработанным в указанный период времени (типа «хрущевки» панельные).

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

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ИЗМЕНИЛ
СТ 7.19 КОАП РФ О САМОВОЛЬНОМ
ПОДКЛЮЧЕНИИ К СЕТЯМ



Опубликован Федеральный закон от 14.07.2022 № 289-ФЗ «О внесении изменения в статью 7.19 Кодекса РФ об административных правонарушениях».

Новая трактовка статьи регулирует самовольное подключение к сетям снабжения ресурсами, в том числе к сетям РСО.

Как и ранее при самовольном подключении к сетям на виновника будет наложен штраф. Но Федеральный закон от 14.07.2022 № 289-ФЗ увеличил суммы штрафов для всех.

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

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

КАКИЕ КОНСТРУКЦИИ НУЖНО СОГЛАСОВЫВАТЬ НА ОСС МКД В 2022 ГОДУ.

ПОЛНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ

В настоящее время возникает немало разногласий по поводу необходимости проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) при установке на фасаде различных конструкций: рекламных баннеров, балконов, козырьков, фонарей, кондиционеров и иных элементов, а также при строительстве встроенно-пристроенных помещений МКД.

Евгений Шинденков, ведущий юрист **ЖКХ-Проф** и член Адвокатской палаты Республики Татарстан разъясняет особенности действующего законодательства ЖК РФ и в каких случаях требуется разрешение собственников на установку.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Согласно ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Статьей 247 ГК РФ определено, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Пунктом 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в МКД полномочно принимать решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Также частью 4 статьи 36 ЖК РФ предусмотрено, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Пунктом 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников

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

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

FREE

Подробнее 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.

СУКМЕР ПРОФ

помещений на общее имущество здания» разъяснено, что по соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование.

ЧТО НУЖНО СОГЛАСОВЫВАТЬ В 2022 ГОДУ

Для начала напомним, что состав общего имущества в многоквартирном доме согласно пункту 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила), определяется собственниками помещений МКД в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества и органами государственной власти в целях контроля за содержанием общего имущества.



Так, **в состав общего имущества МКД входят**, в том числе лифты, крыши, лестничные площадки, чердаки, коридоры, лестницы, ограждающие несущие конструкции МКД (фактически все стены МКД), земельный участок, на котором расположен МКД, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД.

Иными словами, **использование общего имущества МКД может представлять коммерческий интерес** для предпринимателей, и сугубо личный или общественный интерес для проживающих в данном МКД лиц или групп лиц.

УСТАНОВКА КАКИХ КОНСТРУКЦИЙ ПОДПАДАЕТ ПОД НЕОБХОДИМОСТЬ СОГЛАСОВАНИЯ С ОСТАЛЬНЫМИ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ МКД

- **возведение встроенно-пристроенных помещений** (торговые павильоны, помещения для хранения и пр.);
- **дополнительные входы** в помещение;
- **рекламная конструкция** (вывеска, указатель, световой короб, рекламная растяжка и иное);

Бытует мнение, что вывеска магазина, кафе, салона красоты и иных организаций всегда является информационной, но это мнение ошибочно. Так как согласно Федеральному закону "О рекламе" в частности, статьи 19 данного Закона, рекламой признается информация, позволяющая четко обозначить, индивидуализировать конкретный объект рекламирования, выделить его среди однородных товаров и сформировать к нему интерес в целях продвижения на рынке, в том числе в случае размещения такой информации на рекламных конструкциях.

Согласно части 1 статьи 9 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" изготовитель (исполнитель, продавец) обязан довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы. Это и признаётся информационной вывеской и, как правило, размещается на двери в помещение.

Для наглядности приведем пример:

Размещение вывески Пекарня «У Глаши» будет являться рекламной, а вот вывеска «Пекарня» будет информационной, то есть не позволяющая индивидуализировать конкретный объект (при условии, что вывеска "Пекарня" не содержит изображение товарного знака).

- **балкон и пристрой к нему;**
- **козырёк над входом в помещение** (чаще всего в нежилом помещении, используемом в коммерческих целях);
- **коммуникационное оборудование** интернет-провайдеров;
- **кондиционер** (за исключением мобильных устройств, не требующих установки элементов на фасад МКД);
- и т.д.



Фактически размещение всех конструкций, при установке и/или эксплуатации которых, будет использовано общее имущество собственников (перечень см. выше) подлежат согласованию с остальными собственниками общего имущества.

Соответственно, по общему правилу, лицо, которое заявит желание установить, используя общее имущество собственников помещений в МКД, какую-либо конструкцию обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений и получить на соответствующем собрании данное согласие.

РЕКОМЕНДАЦИИ К ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ОСС

Одновременно на собрании по согласованию размещения конструкций и возведения встроенно-пристроенных помещений могут быть добавлены вопросы:

- об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);
- о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания.

Для подготовки и проведения общих собраний собственников в 2022 году «под ключ», а также для формирования комплекта документов согласно действующему законодательству ЖК РФ вы можете обратиться к **юристам ЖКХ-Проф**

Оставьте заявку по эл.почте info@gkhhelp.ru или по тел **+ 7 812 3270910**

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО ТЕМЕ

Однако стоит отметить, что нормы жилищного законодательства не могут урегулировать все возникающие разнообразия возникающих случаев. В связи с этим большую роль для понимания играет судебная практика и акты проверок надзорных органов, в частности прокуратуры.

1. УК подала иск в суд с требованием обязать собственника демонтировать вывеску по предписанию органа ГЖН.

Суд установил, что согласие собственников помещений в МКД не требуется, если на входе в нежилое помещение собственника или арендатора размещена информация, обязанность по публичному раскрытию которой вменена законодательством РФ, в частности Законом о защите прав потребителей о наименовании юридического лица (Решение Калининского района суда г. Тюмени от 06.05.2019 по делу № 2-647/2019)

2. Согласование арендатором нежилого помещения в МКД переустройства и перепланировки занимаемого помещения с жилищной инспекции в части создания вентиляционного канала и кондиционеров в целях эксплуатации кафе не заменяет собой необходимость получения согласия собственников помещений в многоквартирном доме (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации № № 305-ЭС20-17471 от 28.12.2020 по делу № А40-219601/2018)

Верховный суд в очередной раз разъяснил, что предусмотренное пунктом 2 статьи 36 ЖК РФ право собственников помещений в МКД владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в МКД не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать аналогичные права других собственников, противопоставляя свой интерес интересам всех остальных.

Кроме того, судебная коллегия согласилась с выводом суда апелляционной инстанции о том, что разрешение уполномоченного органа на проведение работ по переустройству и переоборудованию помещения ответчика в силу наличия у него контрольных полномочий, связанных с обеспечением безопасности их проведения, не отменяет необходимости совершения ответчиком действий по получению разрешения общего собрания собственников на использование общего имущества.

Изложенную правовую позицию ВС РФ необходимо принимать во внимание всем правообладателям жилых и нежилых помещений в МКД, перед тем как устанавливать какие-либо конструкции с использованием общего имущества МКД даже при наличии всех формальных согласований с уполномоченными органами.

3. Монтаж собственником нежилого помещения металлических конструкций (рольставней) на фасаде многоквартирного дома без согласования с собственниками помещений в МКД влечет необходимость их демонтажа (Решение Арбитражного суда Ставропольского края от 07.12.2018 по делу № А63-9711/2018)

4. Верховный суд указал, что невозможно возвести пристройку и реконструировать часть многоквартирного дома, состоящего из трех квартир, без согласия всех собственников дома. (Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15.02.2022 по делу № 8-1021-18-К2).



5. Органами прокуратуры и федеральной антимонопольной службы РФ выявляются факты незаконного размещения рекламы в лифтах в отсутствие принятого общим собранием собственников помещений в МКД положительного решения.

Согласно ст. 36 ЖК РФ и Правилам лифты являются частью общего имущества МКД и принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в МКД. Следовательно, для размещения рекламы в лифтах и (или) информационном стенде требуется соответствующее решение собственников помещений в МКД, принятому на общем собрании собственников.

В соответствии с частью 5 статьи 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ № «О рекламе» заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции с использованием общего имущества многоквартирного дома возможно только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в порядке, установленном ЖК РФ. Заключение такого договора осуществляется лицом, уполномоченным на его заключение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

В частности, за установку рекламной конструкции в МКД без получения такого разрешения на ОСС помещений в МКД лицо, разместившее рекламу может быть привлечено к административной ответственности за правонарушение, предусмотренное статьей 14.37 КоАП РФ, санкция нормы которой допускает возможность налагать на провинившихся юридических лиц штраф в размере от 500 тыс. до 1 миллиона рублей.

При этом стоит отметить, что в случае выявления собственниками помещений в МКД факта размещения каких-либо конструкций без согласия общего собрания собственников помещений в МКД с разместивших конструкции лиц могут быть взысканы в пользу ТСЖ, ЖСК в качестве неосновательного обогащения недополученные суммы доходов за размещение соответствующих конструкций.

ШТРАФЫ ЗА РАЗМЕЩЕНИЕ КОНСТРУКЦИЙ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ С СОБСТВЕННИКАМ

1. Самовольное **размещение различных конструкций** за исключением случаев, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей", 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.

РАСКРЫТИЕ В ГИС ЖКХ

для УК, ТСЖ и ЖСК

Отдел ГИС ЖКХ в ЖКХ-Проф специализируется на раскрытии информации в соответствии с законодательными нормами. Помогают правильно и своевременно разместить информации о деятельности ЖСК, ТСЖ/ТСН и УК, а также отслеживаем своевременность раскрытия информации о деятельности УО, отвечаем на запросы контролирующих органов в части размещения в ГИС.

Подробнее по ссылке: gkhhhelp.ru.

**БАЗОВОЕ
РАСКРЫТИЕ
4500 РУБ.**

Первичное размещение информации о ТСЖ, ЖСК, УК и МКД

**ЕЖЕМЕСЯЧНОЕ
РАСКРЫТИЕ
2300 РУБ./МЕС**

Актуализация и размещение обязательных данных

**АУДИТ
ГИС ЖКХ 990 РУБ.**

Проверка раскрытия, подготовка экспертного заключения и рекомендации



2. **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).

РЕЗЮМЕ:

Предложенные для ознакомления позиции арбитражных судов и судов общей юрисдикции свидетельствуют, что в настоящее время существуют большие риски признания незаконным действий лиц, установивших какого-либо рода конструкции, производших реконструкцию (перепланировку, переустройство) с использованием общего имущества МКД в отсутствие согласия собственников помещений в МКД.

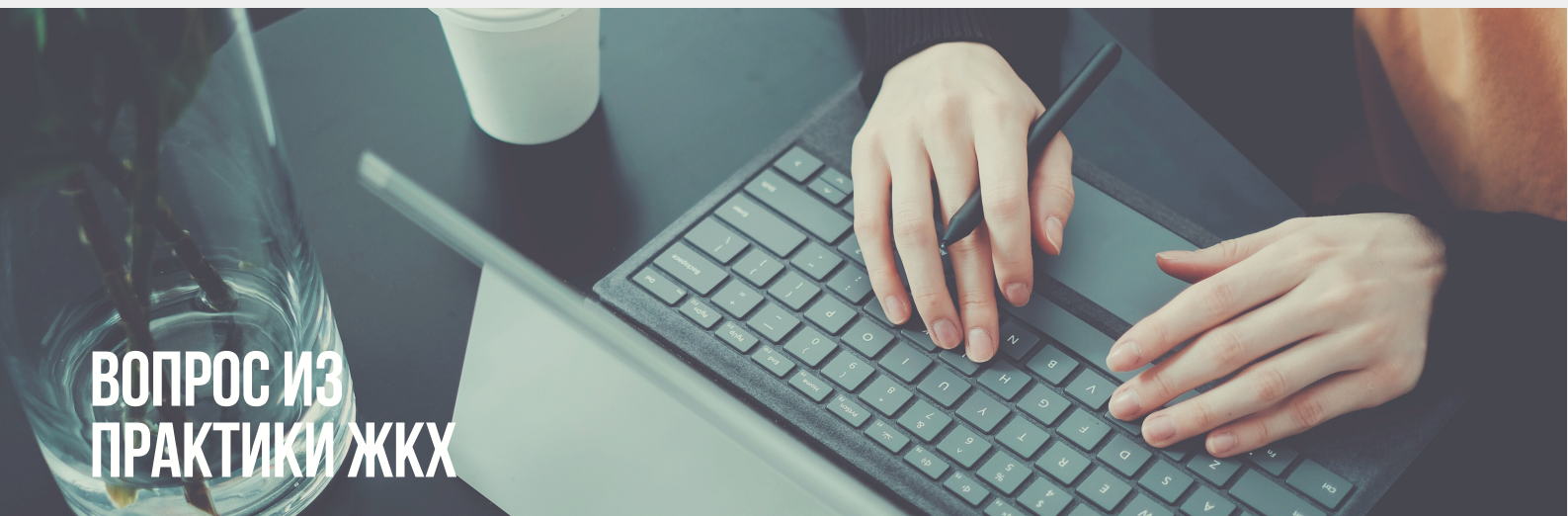
Если общее имущество неправомерно используется одним из собственников помещения (квартиры) или арендатором, другие собственники жилого помещения в многоквартирном доме, а также иные заинтересованные лица, в том числе надзорные органы, могут в любое время предъявить иски о демонтаже установленных конструкций, с взысканием крупного административного штрафа или сумм неосновательного обогащения.



Во избежание возникновения предписаний на демонтаж конструкций, судебных исков и финансовых потерь настоятельно рекомендуем предварительно провести общее собрание собственников помещений в МКД с предоставлением приложений по планируемым изменениям.

Если у вас возникли вопросы или вам нужна квалифицированная помощь и [консультация при проведении ОСС в МКД в 2022 году](#), то специалисты ЖКХ-Проф готовы ответить на них:

- по тел. +7 812 327-09-10
- по e-mail info@gkhhelp.ru



ВОПРОС ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

СРОКИ ХРАНЕНИЯ В ТСЖ ПРОТОКОЛОВ ОСС МКД

Вопрос от подписчика портала gkhhelp.ru:

«Добрый день! Подскажите какие сроки хранения в ТСЖ протоколов ОСС МКД и и приложений к ним. Спасибо»

Отвечает юрист и адвокат [ЖКХ-Проф](#):

Как мы с вами знаем, действующая редакция Жилищного кодекса РФ возлагает на управляющую организацию, а также ТСЖ/ТСН и ЖСК обязанность направлять подлинники решений и протоколы общих собраний в орган ГЖН для хранения в течение трех лет.

При этом ч. 4 ст.46 ЖК РФ обязывает нас хранить копии протоколов ОСС и решений собственников в месте или по адресу, определенному в решении данного собрания.

Но что касается срока хранения протоколов общего собрания собственников помещений, то деятельность по хранению различных документов регулируется Федеральным законом от 22.10.2004 № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации». Согласно ч. 1 ст. 17 которого организации обязаны обеспечивать сохранность архивных документов в течение сроков их хранения, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также перечнями типовых архивных документов, предусмотренными настоящим Федеральным законом.

Ст. 546 главы 10.1 Приказа Росархива от 20.12.2019 N 236 "Об утверждении Перечня типовых управленческих архивных документов, образующихся в процессе деятельности государственных органов, органов местного самоуправления и организаций, с указанием сроков их хранения" (Зарегистрировано в Минюсте России 06.02.2020 N 57449) гласит, что

- протоколы общих собраний собственников в МКД должны храниться постоянно.



Важно помнить, что это правило действует только в том случае, если собственниками на общем собрании не принималось решение об определении иного срока хранения.



Но, как показывает практика, в том числе и судебная - целесообразно хранить имеющиеся оригиналы и копии протоколов общих собраний и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, чем дольше, тем лучше. Поскольку более длительный срок хранения документов ОСС сможет обезопасить от различных неприятных ситуаций при необходимости подтверждения факта принятия собственниками того или иного решения.

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

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

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

СУД ОТКАЗАЛ ОРГАНУ ГЖН В ОСПАРИВАНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ВВИДУ ОТСУТСТВИЯ КНМ И ПРЕДПИСАНИЯ

Суд отказал органу ГЖН в оспаривании договоров управления МКД (в части пункта, одинакового во всех договорах управления во всех управляемых ответчиком МКД, о праве УК на одностороннюю индексацию тарифа, если собственники не пересмотрели тариф самостоятельно) (Определение Верховного Суда РФ от 9 июня 2022 г. № 303-ЭС22-8172).

Суть:

Поводом к оспариванию стали материалы документарной проверки УК – ГЖИ по жалобе собственника проверила

применяемые УК тарифы, сочла их незаконными, предписала УК пересчитать плату за СОИ, а попутно привлекла УК (предупреждение) и директора УК (штраф в 25 тыс. руб.) к ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ (лицензионное нарушение в сфере управления МКД).

После этого орган жилнадзора подал в арбитражный суд упомянутый иск, и даже выиграл в двух инстанциях – потому что:

- УК внесла изменения в договоры управления во всех "своих" домах, хотя односторонняя индексация была одобрена на ОСС всего одного МКД,
- да и этот единственный протокол УК не представила ни в ГЖИ, ни в материалы дела,
- а сверх того, противоправность действий УК в части одностороннего повышения размера платы за содержание помещений в спорных МКД уже признана подтвержденной вступившими в законную силу решениями райсуда (по административным правонарушениям).
- в п. 5 ст. 20 ЖК РФ (в редакции на момент возникновения спора) установлен перечень полномочий должностных лиц органов государственного жилнадзора, к которым, в частности, отнесены возможность запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов от юридических лиц информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований; беспрепятственно по заявлениям собственников помещений в МКД проверять правомерность принятия ОСС решения о выборе УК в целях заключения с ней договора управления МКД и правомерность утверждения условий этого договора и его заключения; выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований; составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений;
- п. 6 ст. 20 Жилищного кодекса (в редакции на момент возникновения спора) определены виды заявлений, с которыми органы ГЖН вправе обратиться в суд (в частности, о признании недействительными решений ОСС, о признании договора управления МКД недействительными (при наличии ряда условий), в защиту прав и законных интересов собственников помещений в МКД, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований);
- исходя из вышеназванных норм права, подаче иска о признании договора управления недействительным предшествует проведение органом ГЖН проверки лиц, осуществляющих управление МКД, на предмет соблюдения обязательных требований, установленных жилищным законодательством, выявления факта нарушения порядка утверждения условий договоров управления МКД и его заключения;
- истец не доказал, что оспариваемые им договоры управления по всем обслуживаемым ответчиком домам в измененной редакции являлись предметом проверки в отношении УК, равно как и протоколы ОСС, на основании которых внесены спорные поправки о праве на одностороннюю индексацию тарифа;
- доказательств вынесения каких-либо предписаний об устранении нарушений требований жилищного законодательства об утверждении условий договоров управления всех МКД, находящихся в управлении ответчика, и об их заключении в измененной редакции и их неисполнения УК, либо оспаривания решений, принятых ОСС в обслуживаемых ответчиком МКД,

Подготовка и проведение ОСС "под ключ"

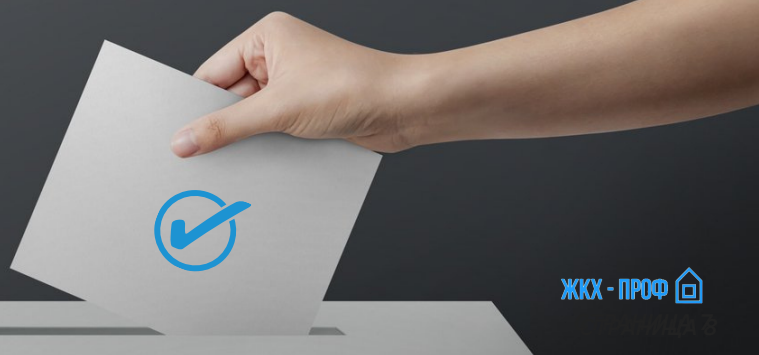
15 000 руб.

Узнать подробности у
консультантов

info@gkhhelp.ru

(812) 327-09-10

Полное юридическое сопровождение собрания
Опыт более 10 лет



ЖКХ - ПРОФ 



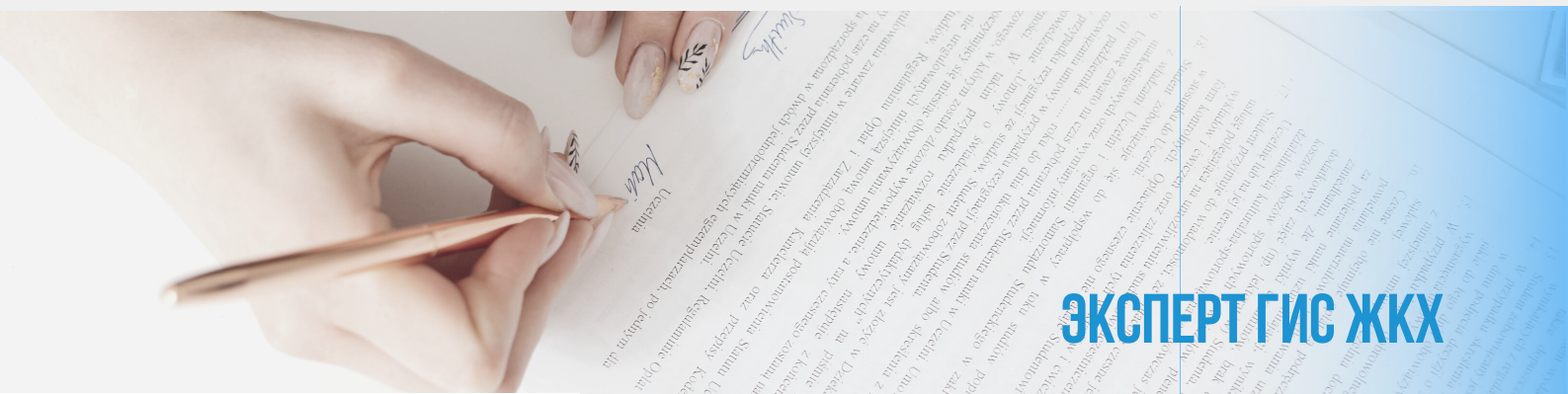
истцом вопреки ст. 65 АПК РФ в материалы дела не представлено,

- это исключает право ГЖИ на обращение с иском о признании недействительными таких договоров. В связи с чем у судов отсутствовали правовые основания для удовлетворения заявленного Инспекцией иска.

Однако суд округа неожиданно отменил состоявшиеся акты и отказал жилинспекции в удовлетворении иска:

Верховный Суд РФ согласился с судом округа и отказал органу ГЖН в пересмотре дела.

Вывод: прежде чем оспаривать договор управления в МКД орган ГЖН должен провести проверку, запросить документальные подтверждения отсутствия правонарушения собственников, а в случае обнаружения этих фактов выписать предписание на устранение. И уже в случае невыполнения УО предписаний обращаться в судебные инстанции.



МОЖНО ЛИ УО (СУК, ТСЖ/ТСН ИЛИ ЖСК) ПОДАТЬ ЖАЛОБУ, НАПРАВИТЬ ОБРАЩЕНИЕ, ЗАЯВЛЕНИЕ В ОРГАНИЗАЦИЮ ЧЕРЕЗ ГИС ЖКХ?

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ НУЖНОГО АДРЕСАТА НЕТ В СПИСКЕ?

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

Сегодня рассказываем про возможность отправки обращений, подачу заявлений с помощью ГИС ЖКХ.

Действительно, в информационной системе ГИС ЖКХ реализован сервис, с помощью которого УО может направлять обращения/жалобы в адрес органа ГЖН, РСО и иных поставщиков информации, при условии, что данная организация зарегистрирована на официальном сайте ГИС ЖКХ.

Для создания обращения на главной странице личного кабинета следует выбрать пункт меню "Направить обращение или жалобу" или перейти в раздел "Обращения и ответы на них" и нажать на кнопку "Добавить обращение".

Далее следует заполнить поля формы добавления обращения. Поля, помеченные знаком "*", являются обязательными для заполнения:

- адрес дома/территории;
- тема обращения;
- адресат обращения;
- текст обращения;
- а также поле "Прошу считать данное обращение (информационное сообщение) официальным обращением, направленным в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». В соответствии с ч. 4 ст. 10 Закона № 59-ФЗ ответ на данное обращение прошу направить по моему адресу в системе (в мой личный кабинет в ГИС ЖКХ), а также по следующему адресу электронной почты:" в верхней части страницы.

Блок "Информация о заявителе" (наименование УК, ТСЖ/ТСН, ЖСК и E-mail) заполняется системой автоматически. Пользователь может вручную указать номер телефона и почтовый адрес.

При добавлении обращения в строке "Адресат обращения" в выпадающем списке отображаются организации, связанные с выбранным адресом и темой обращения.

Если нужной организации нет в списке, рекомендуем воспользоваться расширенным поиском по наименованию, ИНН, ОГРН или другим реквизитам организации. Для этого следует нажать кнопку "Расширенный поиск" справа от поля "Адресат обращения".

При расширенном поиске поиск организации выполняется с учетом введенного адреса. Для поиска адресата обращения без учета введенного адреса следует установить отметку в поле "Показать организации без учета адреса, указанного в обращении" под блоком ввода информации и повторно выполнить поиск организации.

После заполнения обязательных полей обращение можно сохранить или сразу направить адресату по кнопке "Отправить". Все обращения, созданные в личном кабинете ГИС ЖКХ, отображаются в разделе "Обращения и ответы на них" - "Отправленные обращения".

Важно:

каждое обращение имеет свой срок ответ (см. статью [Ответы на обращения в ГИС. Сроки и ответственность](#)).

Срок, в которые получатель обращения должен предоставить ответ в соответствии с действующим законодательством, будет у вас отображаться в личном кабинете.

Помимо этого вы сможете отслеживать исполнителя (ответственное лицо) и стадию рассмотрения вашего обращения.

[Помощь в раскрытии информации по деятельности ТСЖ/ТСН, ЖСК, УК в ГИС ЖКХ согласно Приказу N 74/114/пр](#)

Консультация специалиста по ГИС ЖКХ по тел +7 812 327-09-10 или по электронной почте info@gkhhelp.ru

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:** Повышаем тарифы правильно
- **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 сферы ЖКХ.