

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

ЖКХ - ПРОФ 

Ежемесячно команда практиков ЖКХ-Проф собирает свежие новости законодательства, судебную практику, актуальные темы в ЖКХ и отвечает на вопросы руководителей УО в Дайджесте "Управляй жильём качественно".

В выпуске №60 читайте:

- ✓ **Актуальная тема выпуска:**
 - **Перерасчет оплаты ЖКУ** при несвоевременной сдаче показаний ИПУ. Сроки и особенности
- ✓ **Вопрос-ответ:**
 - **Кто должен оплатить коммунальные долги за выморочное имущество**, если после 2,5 лет появился наследник?
- ✓ **Судебная практика:**
 - **Председатель совета МКД вправе подписать договор с УК** при наличии не менее 50% голосов жильцов
 - **Отсутствие в протоколе о создании ТСЖ подписей** всех будущих членов не является существенным нарушением
- ✓ **Эксперт ГИС ЖКХ:**
 - С 1 сентября 2024 состав и сроки размещения информации в ГИС ЖКХ изменяются

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ

ГПРОВАЙДЕРАМ РАЗРЕШИЛИ РАЗМЕЩАТЬ СЕТИ В МКД БЕЗ ОСС И ОПЛАТЫ.

Подписан Федеральный закон от 6 апреля 2024 года № 67-ФЗ, согласно которому размещение оператором связи (интернет-провайдером) сетей связи на объектах общего имущества в МКД осуществляется без взимания платы за пользование объектами общего имущества в многоквартирном доме.

Закон вступил в силу со дня официального опубликования, то есть с 06.04.2024 г.

Теперь для подключения МКД к интернету достаточно заключить договор об оказании услуг связи с одним гражданином – собственником помещения или нанимателем по договору соцнайма.

Подробнее на gkhhelp.ru

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

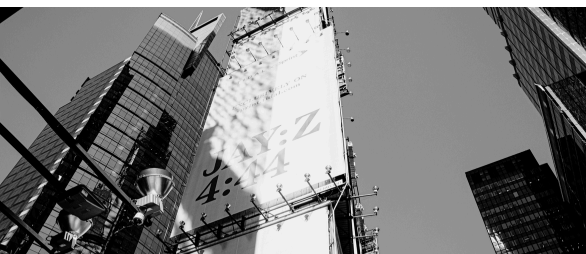




НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

ВЫВЕСКА НА ФАСАДЕ МКД. КС РАЗЪЯСНИЛ КАКИЕ РЕШЕНИЯ МОГУТ ПРИНИМАТЬ ОСС

Определение Конституционного Суда
РФ от 12 марта 2024 г. № 554-О).



Конституционный Суд РФ представил разъяснения о пределах прав собственников помещений в МКД по распоряжению общим имуществом МКД - в части установления платного пользования фасадом для размещения вывесок (Определение Конституционного Суда РФ от 12 марта 2024 г. № 554-О).

КС отметил, что :

- спорная вывеска являлась информационной, а не рекламной,
- следовательно, ее установка обязательна в силу закона,
- поэтому в одобрении товариществом или ОСС монтаж такой вывески не нуждается;
- размещая вывеску, субъект права исполняет публичную обязанность в интересах неограниченного круга лиц, а потому он не может быть признан на основании главы 60 ГК РФ обогатившимся за чужой счет;
- и права и законные интересы собственников не нарушены размещением спорной вывески.

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО УТВЕРДИЛО НОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПЕРЕРАСЧЁТА В КВАРТИРАХ БЕЗ ИПУ

ПП РФ от 11.04.2024 № 460

22 апреля 2024 года вступило в силу Постановление Правительства Российской Федерации от 11.04.2024 № 460 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011г. №354».

Данное постановление предоставляет право на перерасчет платы за коммунальную услугу при временном отсутствии жителя в связи с его призывом на военную службу.

Но на такой перерасчет смогут рассчитывать не все.

Подробнее рассказываем на gkhhelp.ru

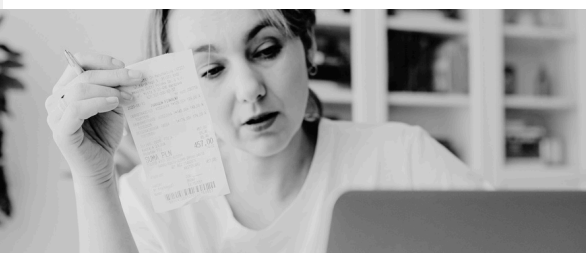
В РОССИИ ХОТЯТ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ БУМАЖНЫХ КВИТАНЦИЙ ЗА ЖКУ

Законопроект № 575479-8

Комиссия Госдумы по обеспечению жилищных прав граждан одобрила законопроект, предлагающий изменить форму отправки уведомлений со счетами по жилищно-коммунальным услугам (ЖКУ). Бумажную версию предлагается окончательно заменить электронной.

Такой законопроект депутатов «Единой России» от Краснодарского края поддержала комиссия Госдумы по обеспечению жилищных прав граждан, а также профильный комитет по строительству и ЖКХ.

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



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

ПЕРЕРАСЧЕТ ОПЛАТЫ ЖКУ ПРИ НЕСВОЕВРЕМЕННОЙ СДАЧЕ ПОКАЗАНИЙ ИПУ. СРОКИ И ОСОБЕННОСТИ

Передавать показания индивидуального прибора учета (далее - ИПУ) является правом потребителя коммунальных услуг. Данное право определено п.п. "к(1)" п. 33 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правила № 354).

При этом, **если помещение** (жилое/нежилое) в МКД **оснащено индивидуальными приборами учета и показания не передаются**, то исполнитель коммунальной услуги применяет следующие правила начисления:

- Плата за первые три месяца предоставления коммунальной услуги согласно подпункта «б» пункта 59 Правил № 354 начисляется по среднемесячному потреблению, определенному по показаниям приборов учета за последние полгода (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления в случаях, когда в соответствии с п.42(1) Правил № 354 при определении размера платы за отопление используются показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета); а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода).
- Если по истечении указанных 3-х расчетных периодов потребителем не предоставлены сведения о показаниях индивидуального прибора учета, то в соответствии с пунктом 60 Правил № 354 размер платы за коммунальную услугу рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги и количества проживающих лиц. При отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении гражданах объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.
- При расчете платы за коммунальную услугу по ХВС, ГВС может применяться повышающий коэффициент (условия применения повышающего коэффициента рассматриваем ниже в статье)

Плата за КУ исходя из среднемесячных показаний, а затем по нормативу должна стимулировать потребителей использовать ИПУ и вовремя передавать показания. При этом в п. 61 Правил № 354 прописана возможность перерасчёта платы после проверки данных прибора учёта (решение ВС РФ от 25.04.2023 по делу № АКПИ23-141).

В случае возобновления потребителем коммунальной услуги подачи показаний приборов учета, исполнитель коммунальной услуги должен произвести перерасчет. Сегодня рассмотрим особенности перерасчета платы за ЖКУ при несвоевременной сдаче показаний приборов учета.

ПЕРЕРАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА ЖКУ, ЕСЛИ ПОКАЗАНИЯ НЕ ПЕРЕДАВАЛИСЬ

Перерасчет платы за коммунальную услугу, если показания ИПУ не передаются, – обязанность обслуживающей организации, как исполнителя коммунальных услуг. Произвести перерасчет необходимо, после предоставления потребителем актуальных показаний ПУ в УО (ТСЖ, ЖСК, УК или РСО). Исполнитель коммунальных услуг обязан пересчитать размер платы за коммунальную услугу за тот период, по которому плата начислялась без учета показаний ИПУ.

Например, если жилец подал показания приборов учета спустя несколько месяцев отсутствия в жилом помещении, то поставщик услуги должен произвести перерасчет за весь период, когда начисления производились без учета показаний ПУ.

Данное подтверждается решением Верховного Суда РФ ([Определение от 26 августа 2019 г. № 302-ЭС19-14339](#)).

П.п. "д" п. 31 Правил № 354 обязывает Исполнителя производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления, предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдает потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

«В случае если проведение такой проверки непосредственно при обращении потребителя невозможно, проверка может производиться в срок, определенный по договоренности потребителя и исполнителя, но не превышающий 1 месяц со дня обращения потребителя. Документы по результатам проверки предоставляются потребителю способом, согласованным потребителем и исполнителем, не позднее 5 рабочих дней после завершения такой проверки».

При предоставлении потребителем исполнителю показаний ИПУ, исполнитель осуществляет перерасчет платы за коммунальную услугу с учетом установленных законодательством норм и правил за те расчетные периоды, за которые исполнитель начислял плату по нормам (п.п. «б» п. 59 и п. 60 Правил №354).

! Обратите внимание, что такой перерасчет осуществляется за период, когда срок эксплуатации и межповерочный интервал такого ИПУ, определенный в его паспорте или документации, не истек.

Так, прибор учета в силу пункта 81(12) Правил № 354 считается вышедшим из строя, в том числе и по истечении межповерочного интервала поверки приборов учета. Если межповерочный срок был прерван несвоевременной поверкой прибора, то новый межповерочный срок, в течение которого показания этого прибора будут признаваться достоверными и могут быть использованы при расчете потребления коммунальных ресурсов, начинается с даты новой поверки прибора. Истечение срока эксплуатации прибора учета, в том числе в связи с непроведением в установленный срок его поверки, является основанием для начисления платы потребителю не по показаниям прибора учета, а исходя из среднемесячного объема потребления, а по истечении этого срока – по установленным нормативам потребления. Права на перерасчет платы за этот период у потребителя не возникает.

Исполнитель обязан проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях ИПУ в жилых помещениях путем сверки их с показаниями соответствующего ИПУ на момент проверки не реже 1 раза в год. Это предусмотрено п. 82, п. 83. Правил №354. Если потребитель не предоставляет показания ИПУ, исполнитель обязан провести такую проверку через 6 месяцев (п. 84 Правил №354).

Если по результатам проверки исполнитель установит, что прибор учета исправен, пломбы не повреждены, срок поверки не истек, то он обязан осуществить перерасчет платы за предоставленные услуги. Это следует из п. 61 Правил №354. Пени также подлежат перерасчету, так как начисляются на сумму задолженности, которая в связи с перерасчетом изменилась (п.14 ст.155 ЖК).

Необходимо отметить, что в соответствии с пп. «з» п. 31 Правил № 354 в обязанности исполнителя также входит уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу.



Бухгалтерское и юридическое обслуживание по выгодным тарифам

ТСЖ, ЖСК, СНТ - от **16 000 р.***

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

FREE

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

Подробности у консультантов
и на сайте bpprof.ru

(812) 327-09-10

*Точную стоимость уточняйте у консультантов. Предложение не является публичной офертой и действует при заключении нового договора на обслуживание.



ПРИМЕНЕНИЕ ПОВЫШАЮЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА ПРИ НАЧИСЛЕНИИ КУ

П. 60. Правил №354 сообщает:

«По истечении предельного количества расчетных периодов, указанных в пункте 59 настоящих Правил, за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным указанным пунктом, плата за коммунальную услугу, предоставленную в жилое помещение, рассчитывается в соответствии с пунктом 42 настоящих Правил в случаях, предусмотренных подпунктами "а" и "в" пункта 59 настоящих Правил, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента, величина которого принимается равной 1,5, а в случаях, предусмотренных подпунктом "б" пункта 59 настоящих Правил, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.»

«в) в случае, указанном в подпункте "г" пункта 85 настоящих Правил, - начиная с даты, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета, распределителям, до даты проведения проверки в соответствии с подпунктом "д" пункта 85 настоящих Правил, но не более 3 расчетных периодов подряд;»

«В силу пункта 60(1) Правил № 354 при недопуске 2 и более раз потребителем в занимаемое им жилое и (или) нежилое помещение исполнителя для проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, проверки достоверности представленных сведений о показаниях таких приборов учета и при условии составления исполнителем акта об отказе в допуске к прибору учета показания такого прибора учета, предоставленные потребителем, не учитываются при расчете платы за коммунальные услуги до даты подписания акта проведения указанной проверки. В случае непредоставления потребителем допуска в занимаемое им жилое помещение, домовладение исполнителю по истечении указанного в подпункте "в" пункта 59 настоящих Правил предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным указанным пунктом, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом повышающих коэффициентов в соответствии с приведенными в приложении N 2 к настоящим Правилам формулами расчета размера платы за коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения, предусматривающими применение повышающих коэффициентов, начиная с расчетного периода, следующего за расчетным периодом, указанным в подпункте "в" пункта 59 настоящих Правил, до даты составления акта проверки.»

Иными словами **повышающий коэффициент правомерно применять в следующих случаях:**

- - при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды и в случае наличия обязанности установки такого прибора учета (п.42 Правил);
- - при отсутствии приборов учета холодной воды и горячей воды, установленных в целях раздельного учета потребления коммунальных ресурсов в помещении, отведенном в многоквартирном доме под машино-места. (п.43 Правил);
- - в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, по истечении 3 расчетных периодов подряд, за которые плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного исходя из норматива водоотведения (путем умножения норматива на количество проживающих в помещении граждан и тариф) при отсутствии приборов учета холодной и (или) горячей воды. (п.60 Правил).
- - в случае непредоставления потребителем допуска в занимаемое им жилое помещение, домовладение исполнителю по истечении 3 расчетных периодов подряд (п.60.1 Правил);
- - в случае составления акта об отказе в допуске к прибору учета по истечении 3 расчетных периодов с даты составления такого акта. (п.85,3 Правил);
- - при обнаружении в ходе поверки несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

Исполнитель производит перерасчет платы за коммунальную услугу за период, начиная с даты установления указанных пломб или устройств, но не ранее чем с даты проведения исполнителем предыдущей



поверки и не более чем за 3 месяца, предшествующие дате поверки прибора учета, при которой выявлено несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, и до даты устранения такого вмешательства, исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, с применением повышающего коэффициента 10 (п.81.11 Правил);

- - в случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования. Доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения (п.62 Правил).

ЗА КАКОЙ СРОК ДОЛЖНЫ ПЕРЕСЧИТАТЬ ЖКУ

Немало дебатов в юридическом сообществе именно о том, за какой срок перерасчет может быть сделан. Мнения, конечно, расходятся. Кто-то придерживается мнения, что перерасчет может быть сделан не более, чем за полгода, в случае, если есть действующий ПУ, но показания по нему не были переданы.

Важно: Исполнитель КУ осуществляет перерасчет за весь период не передачи потребителем показаний ИПУ, не только в пределах общего срока исковой давности, что составляет 3 года, но и более долгий срок. Но только, если не нарушены сроки поверки ПУ.

Просим не забывать об обязанности исполнителя провести проверку прибора учета через 6 месяцев, если потребитель не предоставляет показания ИПУ и составить соответствующий акт о проверке прибора либо акт о не допуске в жилое помещение. Следовательно, обязанность исполнителя произвести перерасчет сохраняется и на больший срок, нежели 6 мес. Но только при условии, что ПУ признается годным к эксплуатации, межповерочный интервал для поверки не истек и т.д.

К такому выводу, например, пришел Верховный суд в своем решении ([Определение Верховного Суда РФ от 26 августа 2019 г. № 302-ЭС19-14339](#))

ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕРАСЧЕТА ЖКУ ПРИ ПОДАЧЕ ПОКАЗАНИЙ

- Собственникам и пользователям помещений в МКД, при непредставлении в УК потребителем показаний ИПУ в течение 6 месяцев подряд, УК не позднее 15 дней по истечении этого 6-месячного срока обязана осуществить проверку (проверить достоверность представленных потребителем сведений о показаниях ИПУ) и снять показания прибора учета (согласно п. 84 Правил предоставления коммунальных услуг)
- Перерасчет осуществляется за период, когда срок эксплуатации и межповерочный интервал ИПУ, определенный в его паспорте или документации, не истек. Перерасчет невозможен, если ПУ считается вышедшим из строя.
- Пени также подлежат перерасчету, так как начисляются на сумму задолженности, которая в связи с перерасчетом изменилась (п.14 ст.155 ЖК);
- Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.
- Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных вод и оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной и (или) горячей воды, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении за расчетный период, определенных по показаниям приборов учета холодной и горячей воды, а при отсутствии одного из таких приборов учета - исходя из норматива потребления коммунальной услуги соответственно по холодному или горячему водоснабжению.
- Объем потребляемых в помещении, отведенном в многоквартирном доме под машино-места, электрической энергии, холодной воды и горячей воды, объем отводимых сточных вод определяется исходя из показаний приборов учета соответствующего коммунального ресурса, установленных в целях раздельного учета потребления коммунальных ресурсов в этом помещении, а при их отсутствии исходя из площади указанного помещения и норматива потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанный объем электрической энергии, холодной воды и горячей воды, а также сточных вод распределяется между собственниками машино-мест пропорционально количеству машино-мест, принадлежащих каждому собственнику.

“КТО ДОЛЖЕН ОПЛАТИТЬ КОММУНАЛЬНЫЕ ДОЛГИ ЗА ВЫМОРОЧНОЕ ИМУЩЕСТВО, ЕСЛИ ПОСЛЕ 2,5 ЛЕТ ПОЯВИЛСЯ НАСЛЕДНИК?”



В рубрике Вопрос-ответ отвечаем на вопрос от подписчика нашего [YouTube-канала](#) Olly:

Если квартира была признана выморочной районной администрацией, которая и открывала наследственное дело, и администрация 2,5 г. не оплачивала коммун.платежи. Затем объявился наследник, которому суд восстановил сроки принятия наследства. Кто должен оплатить коммунальные долги за 2,5 года? В квартире никто не жил в это время, долгов на момент смерти наследодателя не было.

Вопрос действительно интересный! Давайте разбираться:

- - В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 года N 9 "О судебной практике по делам о наследовании", наследник, принявший наследство, независимо от времени и способа его принятия считается собственником наследственного имущества, носителем имущественных прав и обязанностей со дня открытия наследства вне зависимости от факта государственной регистрации прав на наследственное имущество и ее момента (если такая регистрация предусмотрена законом);
- - Требования кредиторов по обязательствам наследников, возникающим после принятия наследства (например, по оплате унаследованного жилого помещения и коммунальных услуг), удовлетворяются за счет имущества наследников (абз.5 пункта 60 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 года N 9 "О судебной практике по делам о наследовании");
- - В силу пункта 2 вышеуказанного ПП ВС РФ дела по требованиям, основанным на обязательствах, которые возникают у наследников после принятия наследства (например, по уплате после открытия наследства процентов по кредитному договору, заключенному наследодателем, по коммунальным платежам за унаследованную квартиру и др.), подсудны мировому судье в качестве суда первой инстанции при цене иска, не превышающей пятидесяти тысяч рублей;
- - Следовательно, отвечает наследник, несмотря на то, что он принял наследство намного позже по суду, а сами требования должны быть заявлены в приказном порядке (если сумма до 500 000 рублей).

На вопрос отвечал ведущий юрист [ЖКХ-Проф](#) и действующий адвокат Евгений Шинденков.

Абонентское юридическое обслуживание для ТСЖ, ЖСК

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

от 15 000 р.

Подробности у консультантов (812) 327-09-10

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МКД ВПРАВЕ ПОДПИСАТЬ ДОГОВОР С УК ПРИ НАЛИЧИИ НЕ МЕНЕЕ 50% ГОЛОСОВ ЖИЛЬЦОВ

УК, которая была выбрана на ОСС в МКД и подписала договор управления этим МКД со всеми собственникам в лице председателя совета МКД (уполномоченного на подписание решением ОСС), подала документы в орган ГЖН о смене управляющей организации и внесении изменений в реестр лицензий.

Однако, по мнению лицензирующего органа, в рассматриваемом случае председатель совета МКД не мог подписать договор управления "за всех", потому что за указанное полномочие проголосовали лишь собственники, владеющие только 36% голосов в МКД. А необходимый минимум - хотя бы половина от всех голосов в МКД. Поэтому во внесении в реестр лицензий новой УК было отказано (Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21 марта 2024 г. № 305-ЭС23-23876).

УК оспорила отказ в суде, притом суд округа, признавая отказ незаконным, отметил:

- положения п. 4.3 ч. 2 ст. 44 и ч. 1 ст. 46 ЖК РФ (о необходимости не менее 2/3 голосов от общего количества голосов собственников в МКД для принятия решения о наделении председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ) не распространяются на случай возложения на председателя совета полномочия на заключение договора управления МКД;
- потому что наделение председателя совета правом на подписание договора с УК не следует отождествлять с передачей полномочий на принятие решений по вопросам, указанным в п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, поскольку подписание договора нельзя рассматривать как принятие какого-либо решения;
- а раз так, то нужно применять общее правило, предусмотренное ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, в соответствии с которым решения ОСС по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном ОСС при наличии кворума. А это требование соблюдено.

Орган ГЖН добился пересмотра дела в Верховном Суде РФ. Отменяя постановление суда округа и оставляя в силе решение суда первой инстанции (он счел отказ законным), тройка судей СКЭС указала следующее:

- суд первой инстанции признал обоснованным отказ органа жилнадзора внести изменения в реестр по причине нарушения УК ч. 2.1 ст. 162 ЖК РФ ввиду неразмещения в ГИС ЖКХ договора управления МКД, заключенного с собственниками помещений в данном доме в соответствии с ч.1 ст.162 ЖК РФ;
- при этом согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ этот договор заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, при выборе УК на ОСС с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного ОСС, при этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора;
- в нарушение вышеуказанных положений УК представила в ОГЖН копию договора управления, заключенного УК с председателем совета МКД от своего имени, притом что на ОСС по вопросу о наделении данного председателя полномочиями на подписание договора управления от имени всех собственников, положительно проголосовали только 36,75% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Отметим, что Верховный Суд РФ сослался также на дополнительное основание для признания отказа ОГЖН законным - вопрос о выборе новой УК на упомянутом ОСС также не набрал нужного кворума (лишь 33,62% вместо 50% от общего количества голосов в доме), что было подтверждено вступившим в силу решением районного суда.

ОТСУТСТВИЕ В ПРОТОКОЛЕ О СОЗДАНИИ ТСЖ ПОДПИСЕЙ ВСЕХ БУДУЩИХ ЧЛЕНОВ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ СУЩЕСТВЕННЫМ НАРУШЕНИЕМ

Суды трех инстанций рассматривали претензии нескольких собственников к решению общего собрания о создании ТСЖ. Претензии были разные от ненадлежащего уведомления и недостатка кворума до претензий к инициатору ОСС и его компетенции – мол, "обычный житель МКД, у которого отсутствуют юридическое образование, знания и навыки проведения общих собраний, нет знаний и опыта для составления протоколов собраний".

Однако фундаментальным пороком спорного протокола, по мнению истцов, являлось несоблюдение требований ч. 1.1 ст. 136 Жилищного кодекса о том, что протокол общего собрания собственников помещений в МКД, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками, проголосовавшими за принятие таких решений. А спорный протокол был подписан всего 4 собственниками – вместо десятков.

Тем не менее, суды не сочли данное нарушение существенным: "неподписание протокола ОСС всеми собственниками помещения данного МКД не может быть отнесено к таким нарушениям, каковые способны повлечь недействительность решения, поскольку по общему правилу нарушение формы может признаваться существенным только в том случае, если оно искажает существо содержания решения. Поскольку в материалы дела представлен реестр лиц, участвовавших в голосовании, и их воля достоверно установлена судами, само по себе нарушение формы не искажает содержания принятого решения и не способно повлечь его недействительность".

Отметим, что данный вывод был сделан без проведения почерковедческой экспертизы (истцы сомневались в подлинности ряда подписей) и без вызова в суд подписантов всех спорных бюллетеней.

Остальные нарушения суд также признал недоказанными – было установлено, что уведомление о проведении ОСС вывешивалось в подъездах МКД, а кворум спорного собрания составил 56% голосов. Любопытно, однако, что при этом ни истцы, ни суд не заострили внимание на том, что вопрос кворума (то есть количества участников собрания) в данном случае не имеет существенного значения, потому что согласно ч. 1 ст. 136 ЖК РФ решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Между тем, данное обстоятельство, судя по тексту судебных актов, вообще не исследовалось, – и тем не менее, суды поддержали вновь созданное товарищество.

[Определение Восьмого КСОЮ от 17 мая 2022 г. по делу № 8Г-4796/2022](#)



ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ

С 1 СЕНТЯБРЯ 2024 СОСТАВ И СРОКИ РАЗМЕЩЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ГИС ЖКХ ИЗМЕНЯЮТСЯ

С 1 сентября 2024 года устанавливаются новые состав, сроки и периодичность размещения в ГИС ЖКХ информации, обязательное размещение которой предусмотрено Законом "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства". На смену уже привычному приказу № 74/114/пр принят новый - приказ Минстроя РФ – 79/пр.

Минстроем России принят и опубликован [приказ от 07.02.2024 № 79/пр](#), которым меняется состав, сроки и периодичность размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»

Приказ опубликовали 1 марта 2024 года, вступает в силу 1 сентября 2024 года сроком действия до 1 сентября 2030 г. и заменяет Приказ № 74/114/пр.

Приказ Минстроя РФ от 07.02.2024 № 79/пр определит, какие данные и в какие сроки поставщики информации будут размещать в системе в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ. В новом приказе – 15 разделов с перечнями сведений, подлежащих размещению различными поставщиками информации в ГИС ЖКХ. К таким поставщикам относятся в том числе управляющие домами организации, ТСЖ и кооперативы, а также администраторы общих собраний собственников жилья.

С копией приказа можно ознакомиться по ссылке: publication.pravo.gov.ru

Выделили **основные значимые изменения в размещении информации в ГИС ЖКХ**, которые необходимо учитывать ресурсоснабжающим организациям и организациям, управляющим многоквартирными домами (раздел 11. Приказа Минстроя РФ от 07.02.2024 № 79/пр):

1. Необходимость внесения «полного и (или) сокращённого (при наличии) наименования, организационно-правовая форма» РСО или УО (п. 1.14.1)
2. В п. 1.9 об адресе электронной почты добавили условие «при наличии». Ранее это бы обязательный пункт;
3. ТСЖ и ЖСК теперь обязаны указывать СНИЛС каждого собственника при размещении данных о членах товарищества или кооператива (п. 1.22.2.1.2)
4. Обязанность вносить информацию об объектах государственного учёта жилфонда, включая их технические характеристики и состояние, – об МКД, жилых и нежилых помещениях, комнатах в коммунальной квартире (п. 2)
5. Владельцы спецсчетов теперь должны размещать протоколы общих собраний только по двум вопросам – об установлении размера взноса и о проведении капремонта (п. 11)
6. Добавилась необходимость размещения информации о ревизорах ТСЖ и ЖСК – ФИО, паспортные данные, СНИЛС и иные (п. 1.21)
7. При размещении информации о перечне работ и услуг, выполняемых по содержанию и текущему ремонту МКД, добавлена необходимость указания порядка расчета стоимости (п. 3.3.2)
8. Информацию по ИПУ и ОДПУ в МКД, где ТСЖ или ЖСК заключили договор управления с УК, размещать не нужно (п.5 раздела 11). Информация по ИПУ и ОДПУ, в том числе и показания размещается исполнителями коммунальных услуг;
9. При размещении информации о документе, удостоверяющем личность принимающего участие в голосовании (ОСС или ОСЧ), теперь нужно добавлять СНИЛС. Ранее стояла пометка «при наличии»;
10. Данные о наличии или отсутствии у потребителя подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг будем размещать в течении 5 рабочих дней с момента получения запроса.

Есть и другие изменения, с которыми мы рекомендуем всем ознакомиться в [Приказе Минстроя РФ от 07.02.2024 № 79/пр](#).

Новый приказ вступает в силу в 1 сентября 2024 г, а значит до этого момента при размещении информации в ГИС ЖКХ необходимо руководствоваться прежним приказом № 74/114/пр.

Если вы не уверены в правильности и полноте размещения информации в ГИС ЖКХ, [обращайтесь к нам](#): мы с 2014 года работаем с ЖКХ и заполняем ГИС ЖКХ для УО и ТСЖ со всей России с 2019 г., помогая им снижать расходы и своевременно исполнять требования законодательства.

Звоните +7 812 327-09-10 или оставляйте заявку [по ссылке](#).

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



**В СЛЕДУЮЩЕМ
ВЫПУСКЕ**

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Осмотры МКД, Чек-лист управдома
- **Вопрос-ответ:** Работа УО и ТСЖ с самозанятыми. Риски в 2024 и переквалификация в трудовые отношения
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Квитирование оплат в ГИС ЖКХ. Периодичность выполнения

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