

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА #31

для информирования
руководителей управляющих
организаций сферы ЖКХ





ЖКХ - ПРОФ 

Доброго дня, уважаемые руководители!

По традиции наши редакторы подобрали для Вас самые свежие новости сферы ЖКХ, статьи для руководителей и судебную практику на злободневные темы:

увеличение тарифов ЖКХ в 2020, дисквалификация руководителей Управляющих Организаций, а также изменение правил поверки счетчиков.

Об этом и других темах, волнующих сферу ЖКХ, читайте в свежем выпуске Аналитической записки за октябрь:

-  **Актуальная тема выпуска:**
Уголовная ответственность: за что могут привлечь УК, ТСЖ и ЖСК в 2019-2020 гг.
-  **Вопрос-ответ:**
Как руководителю избежать рейдерского захвата ТСЖ?
-  **Судебная практика:**
ТСЖ из Санкт-Петербурга доказало в суде неправоту ГУП ТЭК;
-  **Эксперт ГИС ЖКХ:**
Какие могут быть последствия при невыполнении требований по размещению информации? Кто осуществляет контроль за размещением информации?

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ МЕСЯЦА


ПОРЯДОК ПОВЕРКИ СЧЕТЧИКОВ ИЗМЕНИТСЯ

Бумажные свидетельства о поверке уйдут в прошлое (точнее, их будут выдавать только по желанию), значение будет иметь только запись в специальной базе данных Росстандарта. Это подорвет бизнес мошенников, которые манипулируют сроками поверки, навязывают их и массово продают гражданам фальшивые свидетельства.

Законопроект об электронной фиксации результатов поверок правительство внесло в Госдуму.

Подробнее читайте по ссылке gkhhelp.ru





НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

ЖИЗНЬ РОССИЯН ИЗМЕНИТСЯ С 1 НОЯБРЯ

Ряд законопроектов, вступающих в силу с 1 ноября 2019 г.



Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru.

В следующем году россияне станут больше платить за коммунальные услуги. В каких-то регионах тарифы ЖКХ вырастут больше всего, а в других — меньше, говорится в распоряжении на сайте российского правительства. Согласно документу, самое большое повышение тарифов ждет Чеченскую республику. Там за ЖКХ местным жителям придется платить на 6,5% больше, чем раньше. Также почти 5,5% нужно будет отдавать гражданам из Кабардино-Балкарской республики и 5,2% из Дагестана. Меньше всего рост «коммуналки» расстроит жителей Ненецкого автономного округа. У них запланировано повышение цен на 2,4%. Российская столица будет платить в среднем около 5%, а Подмосковье — 4,1%. В Санкт-Петербурге повысят тарифы только на 3,8%. Стоит отметить, что в остальных неназванных субъектах страны рост коммунальных услуг будет варьироваться от около 3,5% до 4,9%. Утвердил новые индексы на коммунальные услуги премьер Дм.Медведев 29 октября.

ЖИЗНЬ РОССИЯН ИЗМЕНИТСЯ С 1 НОЯБРЯ

Ряд законопроектов, вступающих в силу с 1 ноября 2019 г.

С 1 ноября перед регистрацией сделок с недвижимостью, сопровождаемых эл.подписью, собственнику будут обязательно отправлять уведомление.

Турагентства, согласно новому пакету поправок в законе о туристской деятельности, перестанут проводить паломнические поездки.

Автомобилисты Московской и Ленинградской областей смогут оформлять легкие ДТП онлайн

Согласно внесенным поправкам в закон, регулирующий получение российского гражданства, вида на жительство и разрешения на временное проживание этот статус будет проще получить.

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru.

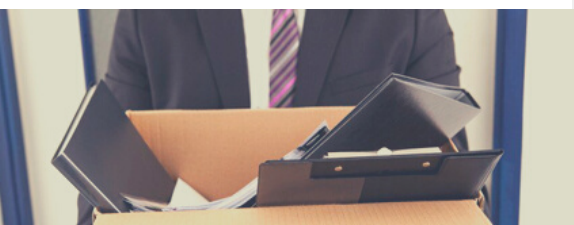
С 1 ноября 2019 года в России вступает в силу серия нормативных актов, регулирующих разные сферы жизни.

Вступает в силу закон о суверенном интернете, который призван «обеспечить устойчивое, безопасное и целостное функционирование интернета на территории РФ».

Кредитным организациям, которые выдают микрозаймы, запретят выдавать кредиты под залог жилья.

МИНСТРОЙ ОТМЕНИТ ДИСКВАЛИФИКАЦИЮ РУКОВОДИТЕЛЕЙ УО ИЗ-ЗА ОТСУТСТВИЯ ДОМОВ В УПРАВЛЕНИИ

Ряд законопроектов, вступающих в силу с 1 ноября 2019 г.



Минстрой подготовил проект, который смягчит «административную участь» руководителей УК, чью лицензию на управление МКД аннулировали в связи с тем, что в течение полугода 6 мес. УК не управляла ни одним домом.

Сейчас в таком случае не только УК лишается своей лицензии, но и ее руководитель автоматически заносится в Реестр дисквалифицированных лиц УО, который ведет Минстрой РФ. Руководитель при этом не дисквалифицирован. Для этого нужно совершить значимое правонарушение в сфере управления МКД. Минстрой предложил исключить норму о внесении руководителя УО в Реестр дисквалифицированных лиц в случае аннулировании лицензии УК по причине отсутствия сведений об МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Подробнее на <http://gkhhelp.ru>

ЗА НЕРАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ НА КАПРЕМОНТ МОГУТ ВВЕСТИ "НАКАЗАНИЕ"

Постановление Правительства от 28.10.2014 № 1110.

О возможности внести ответственность за нерасходование средств на капремонт шла речь на всероссийском форуме "Капремонт МКД: поддержка собственников". Зампредседателя Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Павел Качкаев рассказал о развитии стратегии ЖКХ в стране до 2035.":

"- Одна из проблем - недорасходование средств, которые в виде взносов собираются в общих котлах Фондов капремонта. Ежегодно в большинстве регионов на счетах регоператоров остается до 10-15 % средств. А люди годами ждут ремонта".

Подробнее на <http://gkhhelp.ru>

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

УГОЛОВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ: ЗА ЧТО МОГУТ ПРИВЛЕЧЬ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ УК, ТСЖ И ЖСК В 2019-2020 ГГ.

Как правило на семинарах и в интернете нам говорят в основном об административных наказаниях управляющих компаний, ТСЖ, ЖСК и руководителей этих организаций за нарушения при осуществлении управления МКД. Но мало кто напоминает руководителям и председателям Управляющих Организаций о том, что при выявлении различных правонарушений могут применять не только административные меры наказания, но и уголовные!

Сегодня мы хотим подробно разъяснить тему **ответственности руководителей Управляющих Организация сферы ЖКХ** с точки зрения уголовного наказаний: за что могут привлечь руководителя УО и УК, ТСЖ, ЖСК к уголовному наказанию?

Административные правонарушения в России строго регламентируются **КоАП РФ** и **ЖК РФ**, и, наверняка, все руководители и председатели, знакомы как с перечнем правонарушений, так и с соответствующими штрафными санкциями.

Уголовная ответственность в сфере ЖКХ при осуществлении деятельности по управлению МКД наступает реже.

Юристы **ЖКХ-Проф** подготовили для вас перечень деяний, за которые УК, ТСЖ и ЖСК, в том числе и их руководители, могут быть **привлечены к уголовной ответственности в 2019-2020 гг.**

В соответствии с нормами УК РФ уголовная ответственность может наступить как по общим основаниям действий (или бездействия), связанных конкретно с деятельностью по управлению жилыми домами. Мы рассмотрим подробнее ответственность и наказания, связанные именно с профессиональным управлением многоквартирных домов:

1. ПОДДЕЛКА ПРОТОКОЛОВ И РЕШЕНИЙ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ

Большинство руководителей и председателей знают о том, что подделка протоколов и/или решений собственников на общем собрании подлежит уголовной ответственности, – ч.ч. 1 ст. 327 УК РФ.

Ответственность руководителя УО:

Подделка, изготовление или оборот поддельных документов в соответствии с действующим за-

конодательством карается принудительными работами или лишением свободы на срок от нескольких месяцев до 4 лет. А также мерой пресечения может быть штраф в размере до 80 тыс.руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 6 месяцев.



2. НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ И ПРИЧИНЕНИЕ КРУПНОГО УЩЕРБА ИЛИ ВРЕДА ЗДОРОВЬЮ В СВЯЗИ С ЭТИМ

Нередко наказывают руководителей УК, ТСЖ и ЖСК за причинения тяжкого вреда здоровью или смерти физ.лицам по причине того, что УО ненадлежащим образом выполняла обязанности по содержанию и ремонту МКД.

Примеры знакомы всем: гибель людей из-за неисправности лифта, обрушения балконной плиты, сход льда или снега с крыш (что особо актуально в Санкт-Петербурге).

Ответственность руководителя УО: если был причинен тяжкий вред здоровью по неосторожности (ст. 118 УК РФ) руководителю или председателю грозит штраф в размере до 80 тыс.руб. или в размере заработной платы или иного дохода за период до 6 месяцев, либо обязательные работы на срок до 48 часов, исправительные работы на срок до 2 лет, либо ограничением свободы на срок до 3 лет.

Если из-за ненадлежащего выполнения обязанностей по содержанию и ремонту МКД кто-то погиб, то судить руководителя УО будут по ч. 2 ст. 109 или ч. 3 ст. 238 УК РФ. Наказываются данные преступления по разному в зависимости от степени ущерба и количества пострадавших лиц.

Ответственность руководителя УО: исправительные или принудительными работы на срок до 4 лет, либо ограничение или лишение свободы на срок до 4 лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью как на определенный срок, так и без такового.

Если УО отключила в квартире электроэнергию и это стало причиной крупного ущерба имуществу собственников или всего дома, причинило тяжкий вред здоровью или, что еще хуже, привело к смерти человека, то руководителя или председателя будут судить по ч.ч. 1, 2 ст. 215.1 УК РФ.

Важное условие: судом должно быть установлено, что действия УО по отключению/ограничению КУ были незаконными и именно они привели к ущербу.

3. ПРИСВОЕНИЕ ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ИЛИ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ЖКУ

Руководители и/или сотрудники управляющих организаций, в том числе ТСЖ и ЖСК также могут быть привлечены уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством по статье мошенничество.

Самыми частыми преступлениями оказываются махинации, связанные с ОИ собственников, его ремонтом, а также расходованием средств, оплаченных собственниками за КУ и капремонт. Данные преступления попадают под статью мошенничество с использованием служебного положения – ч. 3 ст. 159 УК РФ.

ГИС ЖКХ ПО 731 ПП РФ

УК, ТСЖ и ЖСК

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ за нераскрытие или неполное раскрытие информации наступила с 1 июля 2019 г. для всех ТСЖ, ЖСК и УК. Проверьте полноту раскрытия данных, чтобы избежать штрафов! Подробнее по ссылке: gkhhelp.ru.

ЖКХ-Проф помогает УК, ТСЖ/ТСН и ЖСК в раскрытии информации по 731 ПП РФ.

**РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ
ГИС ЖКХ + РЕФОРМА ЖКХ**
4900 РУБ.

**РАСКРЫТИЕ НА
ГИС ЖКХ**
4950 РУБ./МЕС

**АУДИТ
ГИС ЖКХ + РЕФОРМА ЖКХ**
990 РУБ.

Ежемесячно разместим
информацию по 731 ПП

Работаем с
предписаниями,
Минимизируем штрафы

Проверим раскрытие,
экспертное заключение и
рекомендации



Если преднамеренное неисполнение договоров стало причиной ущерба дому в крупном (от 3 млн рублей) или особо крупном (от 12 млн руб.) размере, то ответственность судом будет определена по ч.ч. 5, 6, 7 ст. 159 УК РФ.

Также УО/ТСЖ могут попасть под уголовную ответственность при управлении многоквартирными домами за присвоение или растрату имущества собственников, их денежных средств с использованием служебного положения. Это может быть как присвоение платежей собственников за ЖКУ, так и продажа каких-либо элементов или объектов, входящих в состав общего имущества собственников, заключение заведомо невыгодных сделок. Виновного осудят по ч.ч. 3, 4 ст. 160 УК РФ.

Пример: На УО завели уголовное дело за хищение денежных средств собственников. Подробнее о случае читайте [по ссылке](#).

Ответственность руководителя УО:

Штраф до 120 тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 1 года, либо обязательными или исправительными работами на срок от 360 часов до 1 года, ограничением свободы до 2 лет, принудительными работами до 2 лет, либо арестом до 4 месяцев или лишением свободы до 2 лет.

4. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УО БЕЗ ЛИЦЕНЗИИ И УКЛОНЕНИЕ ОТ УПЛАТЫ ДОЛГОВ

Руководителей или председателей управляющих организаций могут осудить, если УО, возглавляемая им, занималась управлением МКД без лицензии.

Если УК, ТСЖ или ЖСК собирала с собственников платежи и получила от своей незаконной деятельности доход или причинила ущерб свыше 2,25 млн рублей, то ответственность попадает под ч. 1 ст. 171 УК РФ в случае. Если сумма ущерба в итоге превысила 9 млн рублей, то обвинители будут апеллировать к ч. 2 ст. 171 УК РФ.

Ответственность руководителя УО: штраф от 100 до 500 или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период 1-3 лет, либо принудительными работами до 5 лет, либо лишением свободы до 5 лет со штрафом в размере до 80 тысяч рублей или в размере зарплаты или иного дохода осужденного за период до 6 месяцев.

Не стоит забывать, что руководителя УК или председателя ТСЖ/ЖСК могут наказать по этим статьям за иную деятельность без получения лицензии на определенный вид деятельности, принесшую большую прибыль: на вывоз ТБО, обслуживание лифтового оборудования или оборудования пожарной безопасности и пр.

Также все вы хорошо знаете, что за УО могут лишить лицензии за непогашение долгов перед РСО. Однако мало кто помнит, что уклонение от уплаты долга в сумме более 2,25 млн рублей после того, как задолженность была уже подтверждена в судебном порядке, руководителя организации могут привлечь к уголовной ответственности по ст. 177 УК РФ.

Ответственность руководителя УО: штраф до 200 тыс.руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного до 18 месяцев, обязательными работами на срок до 480 часов или принудительными работами до 2 лет, арестом или лишением свободы на срок до 2 лет.

5. ПРОНИКНОВЕНИЕ В КВАРТИРУ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ ПРОЖИВАЮЩИХ

Сотрудникам УК, ЖСК или ТСЖ в некоторых ситуациях необходимо попасть в квартиры собственников: например, для осмотра общедомовых коммуникаций, которые проходят через квартиры, для проверки приборов учёта. Они имеют на это право согласно пп. «б» п. 32, «е» п. 34 ПП

УСЛУГИ РАСЧЕТНОГО ЦЕНТРА ДЛЯ ЖКХ

**1-Й МЕСЯЦ
ОБСЛУЖИВАНИЯ
БЕСПЛАТНО**

при переходе из
ВЦКП или ЭЛЛИС

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



**ОТ
4900
руб./мес.**

Получите консультацию
БЕСПЛАТНО!

Помогаем ТСЖ, ЖСК и УК снижать расходы
Освободим от общения с жильцами и контролирующими органами

**bpprof.ru
327-09-10**

РФ № 354. Однако УО не имеют право врываться в квартиры без разрешения их собственников.

Если сотрудники УО проникли в квартиру без разрешения собственника, то законодательство расценивает действия сотрудников как незаконное проникновение в жилое помещение против воли проживающих с использованием служебного положения – ч. 3 ст. 139 УК РФ.

Ответственность руководителя УО:

штраф до 40 тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 3 мес, либо обязательными работами на срок до 360 часов, исправительными работами на срок до 1 года или арестом на срок до 3 мес.



6. НАРУШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ БЕЗОПАСНОГО ПРОЖИВАНИЯ В ДОМЕ ИЗ-ЗА ДЕЙСТВИЙ ИЛИ БЕЗДЕЙСТВИЯ УО

Как мы все помним, УК, ЖСК и ТСЖ отвечают за содержание и ремонт ОИ в МКД, а также за создание условий для безопасного проживания людей. Если же из-за ненадлежащего исполнения УО своих обязанностей произошёл несчастный случай, в результате которого сильно пострадали или даже погибли жители дома, руководитель и сотрудники УО будут наказаны по УК РФ.

Нарушение требований безопасности при проведении строительных работ: При проведении ремонтных работ в доме на человека/людей обрушились строительные леса, возведённые для ремонта фасада дома, или он/они отравились газом, парами красок, что причинило тяжкий вред здо-ровью. К негативным последствиям относят потерю слуха, зрения, психические расстройства, утрату трудоспособности и пр. Судить ответственных будут по ч.ч. 1–3 ст. 216 УК РФ.

Нарушение требований пожарной безопасности: В соответствии с договором управления УО отвечает за пожарную безопасность в доме, в том числе следит за тем, чтобы не были захлаплены коридоры, пожарные выходы, открывались входные двери, в надлежащем состоянии содержалась электро-проводка в доме и пр. Если в доме случится пожар, огонь причинит значительный ущерб имуществу/здоровью людей, кто-то погибнет, и вина УО в этом будет доказана, то судить виновных будут по ч.ч. 1–3 ст. 219 УК РФ.

Нарушение санитарно-эпидемиологических правил: Руководителя и сотрудников УО будут судить по УК РФ за нарушение санитарно-эпидемиологических правил в случае распространение в доме или на придомовой территории крыс, которые являются переносчиками опасных заболеваний. Если это станет причиной массового заболевания или отравления людей, то УО, не приняв-шую вовремя мер по дератизации, ждёт наказание по ч.ч. 1, 2 ст. 236 УК РФ.

Ответственность руководителя УО:

Штраф до 80 тыс.руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 6 мес., ограничением свободы до 3 лет, принудительными работами или лишением свободы до 7 лет с лишением права занимать определенные должности.

Уголовная ответственность в отношении руководителей УО предусмотрена дополнительно в том случае, если они не исполнили требования вступившего в силу судебного акта или препятствовали их исполнению (ст. 315 УК РФ).

Главной особенностью почти всех ситуаций, когда руководителям УК, ТСЖ и ЖСК грозит уголовная ответственность за их действие/бездействие при управлении многоквартирными домами, является причинение ущерба в крупном и особо крупном размере, нанесение тяжкого вреда здоровью или же смерть одного или более лиц. При этом использование сотрудниками своего служебного положения при совершении противоправных действий отягчает их вину и делает наказание за них более строгим. УК РФ по указанным выше преступлениям предусмотрены разные виды наказаний.

Чтобы избежать уголовной ответственности вовремя консультируйтесь со специалистами! Юристы **ЖКХ-Проф** окажут квалифицированную поддержку вашей управляющей организации.

Запись на консультацию по тел +7 812 327-09-10 или по эл.почте info@gkhhhelp.ru.

Первая консультация БЕСПЛАТНО.

ВОПРОСЫ ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ



КАК РУКОВОДИТЕЛЮ ИЗБЕЖАТЬ РЕЙДЕРСКОГО ЗАХВАТА ТСЖ?

90-е годы прошли давно, а вот практика рейдерских захватов продолжает существовать. Это касается и управляющих организаций сферы ЖКХ.

Рейдерство – это принудительное поглощение или захват компании против воли собственников, в результате чего захватчики получают контроль над его активами.

СПОСОБЫ РЕЙДЕРСКОГО ЗАХВАТА ТСЖ, ЖСК И УК

- **Поддельные» документы**

Рейдерство – это принудительное поглощение или захват компании против воли собственников, в результате чего захватчики получают контроль над его активами.

Подделка документов, пожалуй, самый распространенный и применяемый способ для ТСЖ, ЖСК и УК. При этом варианте рейдерского захвата мошенник может захватить организацию, подделав как протокол собрания с подписями ответственных лиц, так и подделать подписи в бюллетенях голосования. Если целью рейдера является захват власти в ТСЖ, ЖСК или УК, то далее документы подаются в налоговую для внесения изменений в учредительные документы. При помощи поддельных документов рейдеры могут завладеть в том числе и помещениями в МКД, создать задолженность со стороны УО перед подконтрольной ему компанией.

- **Махинации с кредиторской задолженностью**

В данном случае рейдер использует имеющуюся задолженность предприятия, которую оно не в состоянии погасить, либо создает ее. После этого он предлагает владельцам выкупить их активы по заниженной стоимости. Если руководство компании-должника не соглашается, то рейдер-кредитор делает все для того, чтобы разорить компанию и получить ее имущество. Применяться могут давление через налоговые органы, арест имущества, возбуждение уголовных дел, инициация процедуры банкротства и сговор с кредиторами/дебиторами.

- **Захват с помощью государственных механизмов принуждения**

Рейдер вступает в сговор с сотрудниками ведомства, в полномочиях которых оказались долги предприятия. Это могут быть ПФР, ФСС или ФНС. Чаще рейдеры сговариваются именно с ФНС, в связи с тем, что налоговая обладает большими возможностями для воздействия на экономическую деятельность (от блокировки расчетного счета до вынесения решения о принудительной ликвидации организации и ареста имущества). Все это может сопровождаться активными действиями рейдера. Например, он может инициировать судебные процессы, в ходе которых будут выставляться требования о применении обеспечительных мер в виде ареста имущества и ден.средств компании. Кроме того, эффект от действий ФНС может усиливаться проведением заказных проверок иными ведомствами; возбуждением заказных уголовных дел по реальным или сфальсифицированным основаниям, в ходе которых также могут накладываться аресты на денежные счета и имущество компании; арестом руководителей предприятия. Все это в результате приведет к захвату бизнеса или активов должника.

КАК ИЗБЕЖАТЬ ЗАХВАТА УО?

- **Предотвращение захвата с помощью поддельных документов.**

Для того, чтобы предотвратить потерю управления ТСЖ, ЖСК или УК руководителю нужно быть бдительным:

1) Соблюдение общих правил внутренней безопасности в организации (см. пункт 2): соглашение о конфиденциальности информации с сотрудниками, хранение учредительных документов и печати в контролируемых помещениях, предотвращение доступа рядовых сотрудников к документам и пр.

2) Применение Формы 38001. Если у руководителя управляющей организации (или иных заинтересованных лиц) появились подозрения или явные доказательства того, что его организация будет подвергнута рейдерскому захвату путем предоставления поддельных документов в регистрирующие органы. То юристы ЖКХ-Проф советуют прибегнуть к подаче формы 38001 «Возражение заинтересованного лица относительно предстоящей гос. регистрации изменений устава юридического лица или предстоящего внесения сведений в ЕГРЮЛ».

Данная форма заведомо блокирует внесение изменений в учредительные документы. Скачать форму для подачи можно [здесь](#). Также эта форма может быть применена и в том случае, если не кто-то попытается ликвидировать вашу УО.

Заинтересованные лица могут подавать возражение на исключение из ЕГРЮЛ конкретного субъекта хозяйствования, если на это имеются веские основания. Обжаловать решение регистрирующего органа можно в трехмесячный период после его публикации в журнале «Вестник государственной регистрации». Возражения должны быть оформлены в письменном виде.

2. Предотвращение захвата путем кредиторской задолженности и механизмов принуждения

Часто в УО (особенно в небольших ТСЖ) не выполняются очевидные требования правил внутренней безопасности: отсутствует типовое соглашение с работниками о неразглашении коммерческой тайны, нет запрета на вынос документов из офиса. Распространено бесконтрольное хождение внутри компании оригиналов учредительных документов и печати организации, листов с подписью руководителя и т.п. Так появляется риск возникновения документов, подлинность которых будет крайне сложно оспорить.

Чтобы защитить организацию от захвата необходимо соблюдать правила безопасности:

- Печать организации и учредительные документы следует хранить в недоступном месте.
- Подписывать документы, ставить печать рекомендуется только уполномоченным лицам;
- Недопустимо разрешать неуполномоченным лицам подписывать документы от имени руководителя, даже если они пользуются высшей степенью доверия;
- Следует вести строгий учет доверенностей, подробный архив деятельности организации
- Необходимо хранить в оригиналах протоколы годовых и внеочередных собраний и т.п.
- Контролировать ведение историй и приобретения и использования недвижимости и активов;
- Тщательный подбор персонала. Даже низкоквалифицированные сотрудники могут снабдить рейдеров информацией, необходимой для захвата предприятия.
- Избегайте корпоративных конфликтов. Правильные взаимоотношения, выстроенные между руководителем и подчиненными, могут являться отличной защитой от атак, так как зачастую утечка информации осуществляется через недовольных работников.

Пример из практики по Санкт-Петербургу:

В 2019 г. к специалистам ЖКХ-Проф обратился председатель ТСЖ «Номер 1» для консультации (как мы писали ранее, мы строго сохраняем конфиденциальность наших партнеров). Он планировал провести ежегодное общее собрание собственников в МКД (ссылка на наши услуги) с целью утверждения работ на новый год и новых тарифов.

В процессе подготовки документов для проведения ОСС выяснилось председатель в ТСЖ «Номер 1» сменился.

Как это возможно? Рейдерский захват. Печально, но факт.

Новый председатель (он же рейдер) подал в ФНС № 15 поддельный протокол собрания со всеми подписями, в котором собственники собрали кворум и проголосовали за смену председателя. Новый председатель быстро перевыпустил ЭЦП для ТСЖ «Номер 1», тем самым отобрав все права у реального, действующего председателя. Доказать поддельность поданных данных на текущий момент не удалось. Ведутся юридические споры.

Для получения [консультации юриста ЖКХ-Проф](#) и проведения ОСС вы можете оставить заявку:

- по тел. **+7 812 327-09-10**
- на сайте gkhhelp.ru
- по эл.почте info@gkhhelp.ru





СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

ТСЖ ИЗ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ДОКАЗАЛО В СУДЕ НЕПРАВОТУ ГУП ТЭК

В начале 2018 года ТСЖ «Белый дом» из г. Санкт-Петербурга в Арбитражном суде Северо-Западного округа отстояло свою позицию о недопустимости взыскания с исполнителя коммунальных услуг (ТСЖ) в пользу организации РСО стоимости коммунальных ресурсов в размере большем, чем стоимость соответствующих коммунальных услуг, подлежащих оплате потребителями услуг в пользу исполнителя.

Судом, кроме того, указано, что «прямой» договор ресурсоснабжения непосредственно с жилым помещением должен быть заключен РСО в письменной форме, а при его отсутствии сохраняется прежний порядок предоставления и оплаты коммунальной услуги (РСО–ТСЖ–собственник).

Суть спора: ГУП ТЭК обратился в Арбитражный суд с иском к ТСЖ «Белый дом» о взыскании задолженности и неустойки по договору теплоснабжения. ТСЖ не согласилось с предъявленными требованиями.

Стороны не сошлись в том, какие показатели нужно использовать при расчете платы за потребленные ресурсы. Так, ТСЖ выставляет населению плату за горячее водоснабжение исходя из тарифа на горячую воду для населения, который установлен в «руб./МЗ», тогда как ГУП ТЭК выставляет ТСЖ счета на оплату компонента на теплоэнергию в составе горячего водоснабжения с указанием в них тарифа на тепловую энергию в «руб./Гкал» для расчета размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению. Имеющиеся в МКД приборы учета фиксируют как потребление ГВС в кубических метрах, так и количество теплоэнергии, содержащейся в горячей воде, в гигакалориях.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя иски полностью, исходили из того, что при определении объема тепловой энергии, поставленной на нужды горячего водоснабжения, ГУП ТЭК правомерно руководствовался показаниями приборов учета тепловой энергии в Гкал.

Однако суд кассационной инстанции отменил судебные акты нижестоящих инстанций, указав, что неправомерно не были учтены доводы ТСЖ, а именно: ГУП ТЭК неверно произвел расчет количества потребленной тепловой энергии на горячее водоснабжение, определив объем в Гкал, а не в кубических метрах.

Важно обратить внимание, что стоимость горячей воды для нужд ГВС, рассчитанная по тарифу, установленному на ГВС в рублях за кубический метр, меньше, чем стоимость той же горячей воды для нужд ГВС, рассчитанная исходя из установленного тарифа на теплоноситель (холодная вода) и установленного тарифа на тепловую энергию (в рублях за Гкал). Именно вследствие указанной разницы и возникло расхождение в стоимости коммунального ресурса и коммунальной услуги, которое ГУП ТЭК определил как задолженность ТСЖ «Белый дом».

Вывод: суд кассационной инстанции задолженность ТСЖ, вызванную именно применением различных методов расчета между РСО и ТСЖ и между ТСЖ и конечными потребителями, признал необоснованной.

Продолжение на след. странице.



ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

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

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

Узнать подробнее
- > gkhhelp.ru

Получить консультацию
- > info@gkhhelp.ru
или +7 812 327-09-10

Кроме того, ТСЖ заявило, что при определении стоимости ресурса ГУП ТЭК неправомерно учел объем ресурса, отпущенного в нежилые помещения, в то время как с 1 января 2017 г. поставка коммунальных ресурсов собственникам нежилых помещений должна осуществляться по прямым договорам с РСО (п. 6 Правила № 354), устанавливающим, что поставка, в том числе тепловой энергии и горячей воды, в нежилое помещение осуществляется на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с РСО.

С указанной позицией ТСЖ по вопросу поставки коммунального ресурса в нежилые помещения МКД суды всех инстанций (первой, апелляционной и кассационной) не согласились. ТСЖ попыталось оспаривать включение в состав задолженности стоимости ресурса, поставленного в находящиеся в спорном доме нежилые помещения, что противоречит положениям Правил № 354 и Правил № 124, при том, что отсутствие у истца, как РСО, отдельных договоров с собственниками таких нежилых помещений не препятствует ГУП ТЭК отдельному начислению этим собственникам стоимости поставленного в эти помещения ресурса. Соответственно, поскольку ТСЖ не представило доказательства заключения собственниками нежилых помещений договоров теплоснабжения непосредственно с истцом, основания для исключения из показаний общедомового прибора учета объемов тепловой энергии, отпущенной в нежилые помещения, по мнению суда, не имеется.

Вывод: суд признал, что на ТСЖ лежит бремя представления доказательств наличия у собственников таких нежилых помещений в этом МКД договоров ресурсоснабжения, заключенных ими непосредственно с ГУП ТЭК в письменном виде.



ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ

ОТВЕТЫ ОТ ЭКСПЕРТОВ НА САМЫЕ ВАЖНЫЕ ВОПРОСЫ О ГИС ЖКХ

КАКИЕ МОГУТ БЫТЬ ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИ НЕВЫПОЛНЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ИНФОРМАЦИИ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ?

КТО ОСУЩЕСТВЛЯЕТ КОНТРОЛЬ ЗА РАЗМЕЩЕНИЕМ ИНФОРМАЦИИ ПОСТАВЩИКАМИ ИНФОРМАЦИИ?

Отвечает руководитель отдела по работе с информационными системами ГИС ЖКХ и Реформа ЖКХ Антон Крюков:

Положения статьи 13.19.1 и статьи 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях об административной ответственности за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в ГИС ЖКХ, нарушение установленных порядка, способов и сроков размещения информации в системе вступили в силу в полном объеме.

Контроль за размещением информации в ГИС ЖКХ осуществляют ГЖИ и органы прокуратуры, которые имеют доступ в ГИС ЖКХ к аналитической отчетности по размещению информации в системе, которая позволяет контролирующим органам, уполномоченным на

просмотр отчетности, отслеживать ход размещения информации по отдельному многоквартирному дому или группе домов поставщика информации, муниципальному образованию или субъекту РФ. Последствием невыполнения требований законодательства по размещению информации в ГИС ЖКХ может быть привлечение к административной ответственности.

У вас есть вопросы к Экспертам по ГИС ЖКХ?

Пишите и наши специалисты **бесплатно** ответят на них в след. номере. На самые интересные вопросы мы ответим лично!

Отправляйте вопросы на почту info@gkhhhelp.ru или по тел. +7 (812)327-09-10

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Что нужно сделать председателю/руководителю УО до окончания года
- **Вопрос-ответ:** Как оспорить штраф органа ГЖН, наложенный без проведения проверки
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Ответы на вопросы подписчиков

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

ОКТАБРЬ 2019

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