



# «НОВОЕ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ; ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ ТСЖ/ТСН; ЖСК»

**Семинар 23.03.2023**

# Вопросы семинара:

- 1) Новое в жилищной сфере, изменения в жилищном законодательстве;**
- 2) Вопросы, связанные с подготовкой к общему собранию**
- 3) Примеры из судебной практики по спорам с жилищными объединениями**



# изменения в жилищном законодательстве



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ от 28 февраля 2023 г. N 296-ПП  
О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 29  
ДЕКАБРЯ 2014 Г. N 833-ПП "Об установлении минимального размера взноса на  
капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на  
территории города Москвы"**

**Приложение к постановлению Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N  
833-ПП**

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И (ИЛИ) УСЛУГ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ,  
ОКАЗАНИЕ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ФИНАНСИРУЮТСЯ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ  
ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, СФОРМИРОВАННЫХ ИСХОДЯ ИЗ  
МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

# Общее собрание

- Изменения в ст. 181.2 ГК РФ о формах принятия решений собрания, о сведениях, вносимых в протокол
- Изменения в ч.2 ст. 44 ЖК РФ:

Дополнен п.3.6) принятие решений об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений

Обратить внимание на ст. 44.1 Формы проведения ОС: все формы равнозначны.



## порядок изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, размера целевых взносов



**ч. 13 ст. 155 ЖК РФ:** Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

**Раздел VIII.** Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416) предусмотрен Порядок раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом

**Согласно п. 32:** В случае если управление многоквартирным домом осуществляет товарищество или кооператив, они обязаны раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

**Абз. 5 п.32:** уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

Информация, указанная в абзаце пятом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере

# Обзор обращений жилищных объединений по юридическим вопросам

1. вопросы финансово-хозяйственной деятельности;
2. уставные документы; внутренние регламенты
3. споры по перерасчетам платы за ЖКУ, ТКО, взносам на капитальный ремонт
  - ненадлежащий расчет платы за ЖКУ
  - требования о перерасчетах за период временного отсутствия
  - требования о перерасчете членских взносов; платы за содержание и ремонт общего имущества; взносов на кап.ремонт (неправильно указана общая площадь помещения)
4. внутренние конфликты
5. признание ОСС недействительным непосредственно ГЖИ (в каких случаях)

# Вопросы по начислениям платы за ЖКУ

- Начисление пени в 2022 году:
  - по ставке, действовавшей на дату 22.02.2022
- Особенности начисления: размер платы за содержание и ремонт, если не утвержден ОСЧ:
  - Начислять по ставке, утвержденной на предыдущий год
  - не требует утверждения ОСЧ/ОСС увеличение размера платы: если по причине увеличения тарифов на КУ на СОИ значительно увеличились расходы на СОИ, то увеличение размера платы на СОИ по данной причине ( изменения в Правила 491)
- с какого момента начислять новый размер платы (увеличение):
  - не ранее чем через 30 дней с даты доведения до потребителей информации об увеличении размера платы (ч. 13 ст. 155 ЖК РФ)

# перерасчет платы по ЖКУ

- сроки по ответам на обращения:

требование проверки правильности начисления размера платы, задолженности или переплаты за коммунальные услуги, заявленное на личном приеме – немедленно (пп. «д» п. 31 Правил 354). По результатам проверки Исполнитель обязан выдать заявителю документы, содержащие правильно начисленные платежи, заверенные по просьбе заявителя подписью руководителя и печатью Исполнителя;

ч. 12 ст.156 ЖК РФ 3 заявление о выплате штрафа в пользу потребителя за нарушение порядка расчета платы за содержание жилого помещения – не позднее 30 дней со дня поступления обращения должна быть проведена проверка расчета и дан ответ о принятом решении;

ч.6 ст.157 ЖК РФ заявление о выплате штрафа в пользу потребителя за нарушение порядка расчета платы за коммунальные услуги – не позднее 30 дней со дня поступления обращения должна быть проведена проверка расчета и дан ответ заявителю.



# перерасчет платы по ЖКУ

В случае ненадлежащего начисления размера платы за ЖКУ исполнитель коммунальных услуг обязан:

- - выплатить потребителю штраф, предусмотренный п.п. 155 (1), 155 (2), 157 Правил 354;

управляющая организация, ТСЖ/ЖСК обязаны:

- - выплатить потребителю штраф, предусмотренный ч.ч. 11-13 ст. 156 ЖК РФ

Оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме подпадает под действие Закона о защите прав потребителей РФ от 07 февраля 1992 года N 2300-1

# перерасчет платы по ЖКУ (риски, связанные с ненадлежащим расчетом платы)

выдержки из Закона о защите прав потребителей РФ от 07 февраля 1992 года N 2300-1:

ч.1 ст.13 за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель...) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

ч.5. Требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем ...) в добровольном порядке.

ст. 22 сроки удовлетворения отдельных требований потребителя, в т.ч. о соразмерном уменьшении цены, подлежат удовлетворению в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

ч.6. ст.13 При удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

# перерасчет платы за ЖКУ

- изменилась площадь помещения:

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ от 18 апреля 2022 г. N АКПИ22-157

признано действующим: **Положение о порядке перерасчета квартирной платы и платы за коммунальные услуги** (утверждено казанием Госкомитета ЖКХ РСФСР от 30 декабря 1983 г. N С-2784)

пункт 2 раздела "Общий порядок перерасчета квартирной платы": перерасчет квартирной платы в связи с переобмером жилой площади производится со следующего месяца от момента представления документации из Бюро технической инвентаризации об изменении размеров жилой площади.

пункт 4 данного раздела Положения: если вследствие допущенных жилищной организацией ошибок производилось неправильное начисление квартирной платы, то перерасчет производится лишь за последние три месяца.

спасибо за внимание!

Подробнее на сайте <http://tsg-rf.ru/>

Дополнительную информацию по вопросам семинара можно уточнить по электронной почте: [info@tsg-rf.ru](mailto:info@tsg-rf.ru),

по телефонам: 8 (495) 798-49-20; +7 (903)798-49-20 +7 916  
679-43-64 +7 916 679-43-67

Ссылка на видео предыдущего вебинара: [Часть 1  
https://youtu.be/y7Lc7TgIFLA](https://youtu.be/y7Lc7TgIFLA)

[Часть 2 https://youtu.be/bNBgLn2os\\_s](https://youtu.be/bNBgLn2os_s)