



«АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ ТСЖ/ТСН; ЖСК»

Семинар 01.02.2023

Вопросы семинара:

- 1) Изменения в жилищном законодательстве в 2023 году
- 2) Подготовка к годовому общему собранию
- 3) Взаимоотношения с ресурсоснабжающими организациями
- 4) Проблемы взаимоотношений с рег.оператором ТКО: можно ли победить рег.оператора?

Изменения в жилищном законодательстве

Правила 491 об изменениях размера платы за жилое помещение в случае изменений тарифов на КУ для СОИ:

29(5). В случае изменения размера платы за содержание жилого помещения вследствие изменения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в связи с установлением (изменением) в соответствии с законодательством Российской Федерации цен (тарифов), используемых для расчета размера платы за соответствующие коммунальные услуги для населения, и (или) нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества принятие общим собранием собственников помещений решения, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, или органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива, или органами управления иного специализированного потребительского кооператива решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения не требуется.

Изменения в жилищном законодательстве

возможны 2 ситуации, когда изменились расходы на КР на СОИ:

1) увеличились тарифы (напр, с 01.12.2022 года

- решение ОСС/ОСЧ об изменении размера платы за жилое помещение не требуется - пункт 29(5) Правила 491

2) увеличились расходы в связи с установкой ОДПУ электросетевой организацией

- пунктом 29(5). Правил 491 не предусмотрен, но согласно формулировки п.29(5) не исключается принятие решения Правлением жилищного объединения

Изменения в жилищном законодательстве

Введено Приложение к Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме:

ФОРМУЛЫ

ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПРИОБРЕТЕНИЕ ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ И ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, ПОТРЕБЛЯЕМЫХ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ И СОДЕРЖАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, А ТАКЖЕ ОТВЕДЕНИЕ СТОЧНЫХ ВОД В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ТАКОМ ДОМЕ, И СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО ОБЪЕМА ТАКИХ РЕСУРСОВ

Изменения в жилищном законодательстве

Изменения в Правилах 124 и 354:

- исчисление пени за просрочку платежей - исходя из минимальной ключевой ставки ЦБ РФ, действовавшей на дату 27 февраля 2022 года (действие распространено до -1.01.2024 года)
- уточнен порядок тарифообразования на горячую воду для домов с ИТП (двухкомпонентный тариф)

Экономическая целесообразность заключения договоров на вывоз ТКО определенных условиях (по факту)

Стоимость договоров на примере 2-х ТСЖ при разных условиях п.8 Типового договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами об учете объема и (или) массы твердых коммунальных отходов

Расчетным путем исходя из нормативов накопления твердых коммунальных отходов	Расчетным путем исходя из количества и объема контейнеров для складирования твердых коммунальных отходов.
<u>1 805 596,48 руб.</u>	<u>737 390,52 руб.</u>
<u>1 404 246,64 руб.</u>	<u>735 168,48 руб.</u>

п.8 Договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в редакции :

- С даты заключения Договора Стороны согласились производить учет объема и (или) массы твердых коммунальных отходов в соответствии с Правилами коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 июня 2016 г. № 505 «Об утверждении Правил коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов», следующим способом:
- Расчетным путем исходя из нормативов накопления твердых коммунальных отходов.

Споры с ресурсоснабжающими организациями

- при получении от РСО документов на оплату рекомендуем внимательно изучить акт и счета:
 - объемы энергоресурсов, выставленных к оплате, должны соответствовать показаниям ОДПУ (см. ведомости/протоколы ОДПУ);
 - в актах и счетах не должно быть строки «прочие», «нежилые» и т.п., поскольку с января 2017 года все нежилые помещения обязаны заключить прямые договоры;
 - если такие начисления есть, то разобраться с основаниями таких начислений
- Направить владельцам нежилых помещений уведомление о необходимости заключения прямых договоров с РСО
- Направить уведомление в РСО о внесении изменений в договор энергоснабжения, исключив из расчета энергопотребление нежилых помещений

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 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.

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.

Уставы жилищных объединений

- **Обязательные требования к уставам ТСЖ/ТСН**

Ч.2 ст. 123.12 ГК РФ

2. Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом.

Ст. 135 ЖК РФ

Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников жилья", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья, составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Кодексом.

Уставы жилищных объединений

- **Обязательные требования к уставам ТСЖ/ТСН**

В уставе товарищества собственников жилья может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем.

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Важно!

Обратить внимание на компетенцию общего собрания членов ТСЖ, изложенную в действующем уставе

Уставы жилищных объединений

- **Обязательные требования к уставам ЖСК/ЖК**

- Ч. 2 ст. 123.2 ГК РФ

2. Устав потребительского кооператива должен содержать сведения о наименовании и месте нахождения кооператива, предмете и целях его деятельности, условия о размере паевых взносов членов кооператива, составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов кооператива и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков.

Наименование потребительского кооператива должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово "кооператив".

- Ст.113 ЖК РФ

Уставы жилищных объединений

- **Обязательные требования к уставам ЖСК/ЖК**

- Ст.113 ЖК РФ

1. В уставе жилищного кооператива должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

1.1. В уставе жилищного кооператива может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в жилищном кооперативе, с учетом функций указанных систем

2. Устав жилищного кооператива может содержать другие не противоречащие настоящему Кодексу, другим федеральным законам положения.

Обратить внимание на компетенцию общего собрания членов ЖСК, изложенную в действующем уставе



спасибо за внимание!



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

Дополнительную информацию по вопросам семинара можно уточнить по электронной почте: 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/sV2iu6Dj8VM>

Часть 2: <https://youtu.be/AGvEV6jqllE>